اتحاد المُلاك وملكية الشقق

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد المُلاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وقوانين المباني وتعديلاتها على النحو التالي:

أولاً: التعريف باتحاد المُلاك ونشأته وأعضاءه وتكوين الجمعية التعاونية واختصاصاتها .

ثانيا: إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته. وعزله ونطاق مسئولياته المدينة والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

ثالثاً: سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوي المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسئولية المرفوعة ضد الاتحاد وآثارها القانونية.

رابعا: الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق و الطبقات والقيود القانونية التي ترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها.

خامسا: الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمساكن ورسوم التسجيل.

سادسا: النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

سابعاً: نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد المُلاك وملكية الشقق
ن المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين
م ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وقانون أيجار الأماكن رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.
وزير الإسكان ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن قواعد الإقراض لبناء المساكن .
أحكام محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والدستورية العليا.
ث الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوي المتعلقة باتحاد الملاك.



المستشار الدكتور
عبد الفتاح مراد
رئيس محكمة الاستئناف
دكتوراه في القانون العام المقارن
مع مرتبة الشرف الأولى
الأستاذ المحاضر بالجامعات
E-mail :mourad@alexcomm.net
http://www.alexcomm.net/mourad

ملـــكية الشــقــق واتحــاد المــلاك

L'UNION DES PROPRETEIRES
ET LA COPROPRIETE
DES APPARTEMENTS



شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد المُلاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وقوانين المباني وتعديلاتها على النحو التالي:

أولاً:التعريف باتحاد المُلاك ونشأته وأعضاءه وتكوين الجمعية التعاونية واختصاصاتها .

ثانياً: إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته. وعزله ونطاق مسئولياته المدينة والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

ثالثاً: سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوي المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسئولية المرفوعة ضد الاتحاد وأثارها القانونية.

رابعاً: الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق و الطبقات والقيود القانونية التي ترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها.

خامساً: الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمساكن ورسوم التسجيل.

سادساً: النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

سابعاً: نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد المُلاك وملكية الشقق المُعدل بقانون المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وقانون أيجار الأماكن رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ثامناً: قرار وزير الإسكان ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن قواعد الإقراض لبناء المساكن .

تاسعاً: أحدث أحكام محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والدستورية العليا.

عاشراً: أحدث الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوي المتعلقة باتحاد الملاك.

المستشار الدكتور

عبد الفتاح مراد

رئيس محكمة الاستئناف

دكتوراه في القانون العام المقارن

مع مرتبة الشرف الأولى

الأستاذ المحاضر بالجامعات

E-mail :mourad@alexcomm.net

http://www.alexcomm.net/mourad

بسم الله الرحمن الرحيم

إِنَّآ أَنزَلۡنَآ إِلَيۡكَ ٱلۡكِتَٰبَ بِٱلۡحَقِّ لِتَحۡكُمَ بَيۡنَ
ٱلنَّاسِ بِمَآ أَرَىٰكَ ٱللَّهُۚ وَلَا تَكُن لِّلۡخَآئِنِينَ خَصِيمٗا ﴿١٠٥﴾

صدق الله العظيم

(سورة النساء ، الآية ١٠٥)

إهــداء

الــى كـل مــن يُـؤمـــن

بأن المُلك وما فيه من مال

هــو للّــه وحــده .

عبد الفتاح مراد

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

١ ـ المقصود بملكية الطبقات والشقق :

يُقصد بملكية الطبقات أو الشقق حالة البناء الذى يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكه ملكية مفرزة ويتخذ الوضع القانونى الناتج عن ذلك إحدى الصورتين التاليتين :

الصورة الأولى : أن يكون هيكل البناء نفسه مقسماً إلى ملكيات مفرزة بين الملاك ، بحيث تشمل الملكية المفرزة لصاحب كل طبقة أجزاء من الجدان الرئيسية المكونة لهيكل البناء بقدر ارتفاع الطبقة فضلاً عن سقف الطبقة بما فى ذلك قاعدته . وهذا هو التصوير الذى بنى على أساسه تنظيم علاقة صاحب العلو بصاحب السفل فى الفقه الاسلامى ، فكل منهما يملك طبقته جدرانها وسقفها ، وللعلو على السفل حق القرار (١) .

الصورة الثانية : أن ينظر إلى البناء ككل ، فلا تكون جدرانه الرئيسية ولا قواعد سقوفه وأرضياته محلاً لملكية مفرزة لأى من ملاك الطبقات ، بل تكون هذه الجدران والقواعد مشتركة بين الملاك جميعاً على الشيوع فيما بينهم ، ويكون الشيوع فيها شيوعاً اجبارياً فلا يصح طلب القسمة وتقتصر الملكية المفرزة على الجدران الثانوية التى توجد فى داخل الطبقة أو الشقة أى الحواجز الفاصلة بين الحجرات إذا لم تكن معدة لحمل الأرضيات بحيث لا تعتبر جزءاً من هيكل البناء ذاته ، فضلاً عن كل ما تتضمنه الطبقة أو الشقة من أدوات وما قد تُكسى به الجدران الرئيسية والأرضيات من أخشاب الزينة أو البلاط أو غير ذلك .

---

(١) أنظر فى تفصيلاً عرض المذهب الحنفى فى هذا الصدد ، أحمد أبو الفتوح ، المعاملات فى الشريعة الاسلامية جـ١ طبعة ١٩١٣ ، ص٤٨ – ٥٠ ، أحمد ابراهيم ، المعاملات المالية الشرعية ، ص٣٢ وما بعدها ، على الخفيف ، أحكام المعاملات الشرعية ، الطبعة الثالثة ١٩٤٧ ، ص٧٦ ، ٧٩ محمد أبو زهرة الملكية ونظرية العقد ، ص٨٩ وما بعدها ، محمد يوسف موسى ، الفقه الاسلامى مدخل لدراسته ونظام المعاملات فيه ، ١٩٥٤ ، فقرة ٢٨٥ ص٢٧١ عيسوى أحمد عيسوى الفقه الاسلامى المدخل ونظرية العقد ، الطبعة الثالثة ١٩٦١ ص٢٨١ ٢٨٤ وانظر ايضاً المواد ٦٤ ٦٨ من مرشد الحيران . د. اسماعيل غانم ملكية الطبقات والشقق مجلة ادارة قضايا الحكومه ابريل ١٩٦٤ ص٢٣

أما التقنين الحالى فقد أورد النصوص المنظمة لملكية الطبقات (١) فى الفصل الخاص بالملكية الشائعة (م٨٥٦ - ٨٦٩) .

٢ - اهتمام المشرع المصرى بحق الملكية :

وقد اهتم المشرع المصرى اهتماماً بالغاً بحق الملكية (٢) وأحاطة بكثير من الضمانات المنصوص عليها فى القانون المدنى وقانون المرافعات حيث أعطى للمالك حقوق الاستعمال والاستقلال والتصرف على ملكه كما أ.. ط قانون المرافعات التنفيذ على العقارات بقدر كبير من الحماية القانونية والاجراءات المطولة وقد قمنا بافراد كتاب مستقل لبحث هذا الموضوع (٣) .

ونظراً لتفاقم أزمة المساكن فقد اتجه المشرع المصرى إلى تشجيع الاستثمار فى مجالات الاسكان والتعمير وقد نصت المادة الأولى من قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ على أن تكون من بين مجالات الاستثمار مشروعات الاسكان والتعمير (٤) .

٣ - نشأة مشروعات الاسكان الاقتصادى :

أصدر المشرع المصرى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقد وافق مجلس الوزراء بجلسته المعقودة بتاريخ

---

(١) جاء فى المذكرة الايضاحية فى تبرير التنظيم التفصيلى الذى تضمنه التقنين المدنى أنه قد قصد به : تشجيع انتشار ملكية الطبقات بين افراد الطبقة المتوسطة ذات الايراد المحدود ، فهذه لا يستطيع الفرد منها أن يملك منزلاً كاملاً ، ويؤثر ، على الاشتراك مع غيره فى الشيوع ، أن يستقل بملكية طبقة من طبقات المنزل . فإذا وضع نظام لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه كان فى هذا طريق لحسم المنازعات التى تنشأ عن هذه الملكية ، وسبب لتيسير انتشارها » .

انظر تفصيلاً : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٦ ص٨ وما بعدها .

انظر السيد على المغازى ، ملكية طبقات المنازل ١٩٤٩ . فقرة ٤٨ ص٩١ وما بعدها .

وانظر محمد على عرفه فى حق الملكية – الطبعة الثالثة ١٩٥٤ جـ١ فقرة ٣٥٩ ، ٣٦٢ وفقرة ٣٦٩ فى آخرها . محمد كامل مرسى جـ٢ فقرة ١٦٥ . عبد المنعم البدراوى فى الحقوق العينية الأصلية ١٩٥٦ .

(٢) انظر كتابنا « ملكية الشقق واتحاد الملاك » الطبعة الثالثة ص٩ وما بعدها .

(٣) انظر فى هذا الشأن كتابنا « دعاوى بيع العقارات » الطبعة الثانية ص١٦ وما بعدها

(٤) انظر لنا فى هذا الموضوع « موسوعة الاستثمار » الطبعة الثانية ص٣٢ وانظر بشأن الرسوم المستحقة على تسجيل الشقق كتابنا « شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر » الطبعة الثانية ص١٧٤ وما بعدها .

١٩٧٧/٨/٢٤ على قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها أو تقيمها المحافظات (١) .

كما أصدر رئيس مجلس الوزراء المصرى القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (٢) المعدل بالقرار رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٨٢ والقرار رقم ٣٦٤ لسنة ١٩٨٣ وذلك بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها أو تقيمها المحافظات (٣) .

٤ - أهمية البحث من الناحيتين النظرية والعملية :

تبدو **الأهمية النظرية** لهذا الكتاب فى انه يتناول تطبيقات لأهم الحقوق الشخصية وهو حق الملكية وتبدو **الأهمية العملية** فى أنه قد تزايدت فى هذه الأيام ظاهرة تمليك الشقق والطبقات واتحاد الملاك وقد تناول القانون المدنى الحالى الصادر سنة ١٩٤٨ هذا الموضوع فى الفصل الخاص بالملكية الشائعة المواد من ٩٥٦ حتى ٨٦٩ وقد كان المصدر الخاص بالملكية الشائعة المواد من ٨٥٦ حتى ٨٦٩ وقد كان المصدر الرئيسى لهذا التنظيم التشريعى هو القانون الفرنسى الصادر فى ٢٨ يونيو سنة ١٩٣٨ (٤) كما ذكرت ذلك المذكرة الايضاحية على الرغم من أن

---

(١) أنظر الباب الثالث من هذا الكتاب وأنظر كتابنا : شرح قوانين المبانى ، الطبعة الأولى ص١٦ وما بعدها .

(٢) الجريدة الرسمية فى ٩ فبراير سنة ١٩٧٨ - العدد ٦ . وأنظر الباب الثالث من هذا الكتاب .

(٣) نصت مواد قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ على انه :

المادة الأولى : فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير ، يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة ، التى اقامتها او تقيمها المحافظات ، وفقاً لما يلى :

أولاً : بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية ، بواقع جنيه للغرفة من الاسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الاسكان المتوسط - يتم تمليكها وفقاً لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار .

ثانياً : بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها او تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩ ، يكون تمليكها طبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (٢) المرافق لهذا القرار .

المادة الثانية : تودع حصيلة بيع الوحدات المنصوص عليها بالمادة السابقة فى حساب صندوق مشروعات الاسكان الاقتصادى ، كما تودع فى هذا الحساب حصيلة مقابل الانتفاع بمساكن الايواء

(٤) أنظر شرح تفصيلى مقارن للنظم القانونية فى العالم المعاصر رسالتنا للدكتوراه عن -

هذه الصورة من الملكية كانت نادرة التطبيق فى مصر سنة ١٩٤٣ عند اعداد المشروع التمهيدى للقانون المدنى الحالى .

واليوم وبعد مرور ما يزيد نصف قرن من الزمان نجد أن ملامح المجتمع المصرى قد تطورت وأصبحت ملكة الشقق والطبقات فى مصر تمثل أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة تستأهل الدراسة والبحث .

٥ - نشأة اتحاد الملاك :

وقد صدر قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد تضمن المادة ١/٧٣ التى عدلت المادة ١/٨٦٢ من التقنين المدنى والخاص بانشاء اتحاد الملاك فقد أصبح بمقتضى هذا التعديل تكوين الاتحاد اجبارياً إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق خمسا وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص بعد أن كان جوازياً للملاك فى ظل التقنين المدنى (١) .

ونفاذاً لمقتضى نص المادة ٧٤ من قانون ايجار الأماكن فقد أصدر وزير الاسكان والتعمير القرار التنفيذى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ . وقد تضمن كيفية سير العمل فى الاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطابق أو الشقة وبائع العقار فى حالة تعددهم وتحديد حالات استحقاق أجر مأمور اتحاد الملاك وقواعد تحديده وأسباب انقضاء الاتحاد .

٦ - خطة البحث :

تناولنا موضوع اتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات والمساكن الاقتصادية فى الأبواب الآتية :

الباب الأول :

وفيه تعرضنا لحقوق والتزامات مالك الطابق أو الشقة وفيه عرضنا لمفهوم الأجزاء الخاصة أو المفرزة والأجزاء المشتركة .

كما عرضنا لطبيعة حق مالك الطابق أو الشقة فى الشريعة الاسلامية (٢)

- « المسئولية التأديبية للقضاه وأعضاء النيابة العامة » دراسة مقارنة ١٨١٢ صفحة ، الحائزة على مرتبة الشرف الأولى ص١٦ وما بعدها .

(١) استقر قضاء النقض على عدم جواز الأخذ بالشفعة فى اتحاد الملاك نقض ١٩٧٨/٦/٧ . ١٩٨١/٣/١٩ مجموعة أحكام النقض س٣٢

(٢) أنظر الأصول التشريعية لتشريعات البيئة فى مصر والدول العربية كتابنا « شرح قوانين البيئة » الطبعة الأولى ص١٧ وما بعدها

والقانون المدنى المصرى كما عرضنا لحقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء الخاصة وعلى الأجزاء المفرزة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض فى هذا الشأن .

الباب الثانى :

وقد تعرضنا فيه للنظام النموذجى لاتحاد الملاك فتناولنا التعريف باتحاد الملاك وتكوينه وسلطات الاتحاد وانقضاء الاتحاد .

الباب الثالث :

وفيه تعرضنا للأصول التشريعية (١) المتعلقة بملكية الشقق واتحاد الملاك فى القانون المدنى المصرى حيث تعرضنا :

١- نصوص القانون المدنى الخاص باتحاد ملاك طبقات البناء الواحد (٢) .

٢- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الصادر بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن المبانى .

٣- قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

٤- الباب الرابع من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

٥- المواد المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية فى اللائحة التنفيذية القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن .

٦- المذكرة الايضاحية لقانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المتعلقة بإتحاد الملاك .

٧- مواد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية .

---

(١) انظر بشأن احكام الغش فى الشريعة الاسلامية كتابنا « شرح تشريعات الغش » الطبعة الثانية ص٨ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابنا « دعاوى بيع العقارات » ص٥ وما بعدها .

٨- قرار وزير التعمير والاسكان بشأن تنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المباني .

٩- قرار وزير التعمير والاسكان رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القرار ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

١٠- قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك (١) .

١١- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم بتملك غير المصريين للعقارات المبنية والأرض الفضاء (٢) .

١٢- القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود ايجارها .

الباب الرابع :

الصيغ القانونية للدعاوى والأوراق والعقود المتعلقة بملكية الشقق واتحاد الملاك . وفيه تعرضنا للصيغ الآتية :

١- الصيغة رقم (١) عقد تكوين اتحاد ملاك .

٢- الصيغة رقم (٢) دعوى بترتب حق ارتفاق حرف معاه .

٣- الصيغة رقم (٣) دعوى من مالك أرض بطلب ازالة منشآت .

٤- الصيغة رقم (٤) اعلان قرار لغالبية الشركاء في مال شائع .

٥- الصيغة رقم (٥) دعوى من الشريك المخالف بالاعتراض على قرار الأغلبية .

٦- الصيغة رقم (٦) عقد شراء شقة بعقار تباع وحداته بطريق التمليك .

٧- الصيغة رقم (٧) عقد تخصيص وحدة سكنية في اتحاد ملاك باسم أحد الأعضاء .

الباب الخامس :

الاجراءات العملية لتسجيل الشقة التمليك (٣) .

---

(١) انظر كتابنا « ملكية الشقق واتحاد الملاك » ص٨ وما بعدها .

(٢) انظر كتابنا « شرح قوانين المباني » ص١٦ وما بعدها .

(٣) انظر تفصيلاً كتابنا « شرح تشريعات الشهر العقاري » ص١٦ وما بعدها .

الباب السادس :

قرار وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديد رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن القواعد الجديدة للاقراض لأغراض البناء والتعلية للأفراد والهيئات .

ونحن نأمل أن يوافينا القراء - بالبريد (١) - بكل ما يعنّ لهم من نقد أو اقتراحات (٢) بكل ما يعن لهم من نقد أو اقتراحات بشأن موضوعات مؤلفاتنا حتى تأتى الطبعات التالية أوفى بالغرض وأنفع للقارئ الكريم .

المستشار الدكتور

عبد الفتاح مراد

رئيس محكمة الاستئناف
دكتوراه في القانون العام المقارن
مع مرتبة الشرف الأولى
الأستاذ المحاضر بالجامعات

E-mail :mourad@alexcomm.net
http://www.alexcomm.net/mourad

---

(١) وذلك على عنواننا جمهورية مصر العربية الاسكندرية المنشية ٤٨ شارع القائد جوهر شقة رقم ٣١ ت : ٠٣٤٨٤٤٤٤٨ .

(٢) انظر بشأن شرح القانون ٦ لسنة ١٩٩٦ الخاص بالأماكن الغير السكنية كتابنا « التعليق على قوانين ايجار الأماكن » ص٢٦٦ وما بعدها .

الباب الأول
النظام القانونى لملكية الشقق والطبقات

تمهيد وتقسيم :

سوف نتعرض فى هذا الباب للنظام القانونى لملكية الشقق والطبقات وملكية المساكن الاقتصادية وذلك فى الفصول التالية :

الفصل الأول : الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

الفصل الثانى : طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة (١) .

الفصل الثالث : حقوق الملاك والتزاماتهم والقيود التى ترد عليها (٢) .

---

(١) أنظر تفصيلاً كتابنا «دعاوى بيع العقارات» ص ١٨ وما بعدها .

(٢) أنظر تفصيلاً بشأن حقوق وواجبات العاملين بشركات قطاع الأعمال العام كتابنا «موسوعة قطاع الأعمال العام» الطبعة الأولى ص٢٢ وما بعدها .

الفصل الأول
الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة

تنص المادة ٨٥٦ مدنى على ما يأتى :

١ — اذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فانهم يعدون شركاء فى ملكية الارض وملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل انواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطابق او الشقة كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه .

٢ — وهذه الاجزاء المشتركة من الدار لا يقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار ، وليس لمالك ان يتصرف فى نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه .

٣ — الحواجز الفاصلة بين شقتين (١) تكون ملكيتها مشتركة بين صاحب هاتين الشقتين .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى الملغى ، اذ كان هذا التقنين لا يعرف الا نظام السفل والعلو كما سبق ان ذكرنا .

ويبين من عبارة النص سالف البيان ان فى الدار المملوكة الطبقات او الشقق لملاك مختلفين اجزاء خاصة (مفرزة) يستأثر بها احد هؤلاء الملاك ، واجزاء مشتركة (شائعة دائما) بين هؤلاء الملاك جميعا .

وتحديد النص لما يعتبر من الاجزاء الخاصة أو من الاجزاء المشتركة لا يعتبر متعلقا بالنظام العام . بمعنى انه يجوز للملاك ان يحددوا فى سندات الملك الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة فى البناء بخلاف ما ورد

---

(١) وقد نص قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك فى المادة ٦/ب على انه « يتملك العضو ملكية مشتركة الاجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط واسقف وغيرها . وسوف نعرض لنصوص هذا القرار فى الباب الرابع من هذا الكتاب .»

بالنص فيجوز أن يذكر الملاك في سندات الملك اجزاء اخرى غير التى ذكرها القانون على انها اجزاء مشتركة كما يجوز أن يستبعدوا من الاجزاء ما ذكره القانون انه مشترك ، لذلك يتعين الرجوع اولا الى سندات الملك لاستخلاص عما اذا كان الجزء المنازع عليه جزء خاص أم جزء مشترك .

وفى حالة عدم التحديد فى سندات الملك أو حالة وجود تحديد وكنه ناقص يتعين الرجوع الى ما نص عليه القانون .

والغالب ما تحيل سندات الملك على القانون لتحديد الاجزاء المشتركة والاجزاء الخاص من البناء .

يبين من نص المادة ٨٥٦ مدنى سالفة الذكر ان الاجزاء المشتركة هى الاجزاء المخصصة لاستعمال جميع الملاك أو البعض منهم .

نستخلص من ذلك أنه لا يشترط في الاجزاء المشتركة ان تكون محلا لاستعمال جميع الملاك ، بل يكفى أن تكون محلا لاستعمال البعض منهم فقط (١) .

ومفاد ما تقدم ان الاصل فى ملكية الطبقات انها لا تشمل الا على حق ملكية مفرزة وملكية شائعة شيوعا اجباريا .

ولكن ليس هناك ما يمنع من أن يوجد فى سندات الملك ما يخالف ذلك . فيمكن مثلا أن يتفق الملاك على تقسيم الدار على حسب التقسيم الافقى او أن يوصى بها لهم على هذا الوضع ، وعندئذ تخضع ملكية الطبقات للاحكام الواردة فى المواد ٨٥٨ ، ٨٦٠ ، ٨٦١ . من القانون المدنى .

التسيم:

رأينا ان النظام الاساسى الذى اتخذه المشرع لملكية الطبقات يتكون فيه البناء من اجزاء مفرزه واجزاء شائعة شيوعا اجباريا ، وان نظام اتحاد الملاك هو الطريقة التى نص عليها المشرع كذلك لادارة الاجزاء الشائعة .

وتاسيسا على ما تقدم نعرض أولا : للاجزاء الخاصة او المفرزة ، ثم للاجزاء المشتركة ، وذلك في مبحثين .

---

(١) الدكتور سمير كامل النظام القانونى لملكية الشقق الطبعة الاولى ١٩٨٥ ص ١٤ .

المبحث الأول
الأجزاء الخاصة
أو الأجزاء المفرزه

الاجزاء الخاصة او الاجزاء المفرزه فى البناء متعدد الطبقات هى عـادة الطبقات والشقق التى ينقسم اليها البناء ، فكل طبقة او شقه في البناء تكون مملوكة ملكية مستقلة لاحد الاشخاص . وتشمل الطبقة او الشـقة كل ما تحتويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك . فتشمل ما يوجدُ داخل الطبقة او الشقة من حواجز فاصلة تين الحجرات ، وما يوجد فيها من انابيب الماء والغاز واسلاك الكهرباء والادوات الصحية وغيرها من الادوات المثبتة .

وكذلك الباب الخارجي والابواب الاخرى ـ والنوافذ والشرفات ـ (١) اما الجدران الرئيسية الارضية والسقف ، فهذه كلها من الاجزاء الشائعة ، لكن البلاط والاخشاب التى تكسو الارضية والسقف والجـدران هى ملك خالص لمالك الطبقة او الشقة . وكذلك الفضـاء المحصورين بين حوائط الشـقة (٢) .

---

(١) نلاحظ ان هناك خلاف حول اعتبار النوافذ والشرفات من الاجزاء الخاصة فقد ذهب البعض الى اعتبارها من الاجزاء المشتركة بينما ارى الراجح والذى نأخذ به نذهب الى اعتبار النوافذ والشرفات من الاجـزاء الخاصة (المغازى فقرة ١٤ ص ٢٩ الدكتور سمير كامل ص ١٧) .

(٢) مصطفى الجارحي الملكية الطبقات ١٩٧٧ ص ٢١ .

المبحث الثانى
الأجزاء المشتركة

– تحديد المقصود بالأجزاء المشتركة :

تنص المادة ١/٨٥٦ من القانون المدنى على انه :

اذا تعدد ملاك طبقات الدار او شققها ، ، فانهم يعدون شركاء فى ملكية الارض وملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل انواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطبقة او الشقة ، كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه (١)

ويلاحظ على هذا النص ، ان الاجزاء المنصوص عليها ، ليست واردة على سبيل الحصر ، ويجوز ايضا للملاك ان يتفقوا في سندات الملك على ما يخالف ذلك .

فالعبرة في تحديد الاجزاء المشتركة هى بأن تكون هذه الاجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك .

ويجب ان يتوافر عنصر من العناصر الثلاثة التالية حتى يمكن اعتبار جزء ما من الاجزاء المشتركة (٢) .

١ — ان يكون من الاجزاء المعـدة للاستعمال الجماعى لملاك الشقق او بعضهم .

٢ — ان يكون من الاجزاء التى يتوقف عليها متانة البناء فى مجموعة او فى بعض اجزائه .

٣ — الا يكون محلا لاستعمال استئثارى بأحد الملاك دون غيره من الملاك الاخرين .

---

(١) راجع القرار رقم ١٠٩ الخاص بالنظام النموذجى لاتحاد الملاك مادة ٦ فقرة ج وهى ترديد للمادة ٨٥٦ مدنى .

(٢) الدكتور خالد محمد زكى صالح . ص ١٨٩ .

ووفقا لما تقدم يعتبر من الاجزاء المشتركة :

١ — الارض وذلك على اساس ان المبنى كله يرتكز على الارض . وهى مشتركة بين جميع ملاك الطبقات والشقق .

٢ — الاساسات والجدران الرئيسية .

٣ — المداخل والافنية والاسطح .

٤ — المصاعد .

٥ — الممرات والدهاليز وقواعد الارضيات .

٦ — الانابيب .

٧ — السلم : يعتبر مشتركا بين جميع الملاك ولو كان بعضهم لا يستعمله فعلا او لا يستعمل الا جزءا منه ، رغم ان نص المادة لا يشمله .

بالاضافة الى الاجزاء المشتركة بين الجميع ، فهناك اجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط .

فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٨٥٦ على انه .. والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب هاتين الشقتين .

كما يلاحظ ان سطح ارض الطبقة او الشقة المصنوع من الخشب او البلاط يكون مملوكا لصاحب الطبقة او الشقة ، اما قواعد الارضية فلا تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب الطبقتين او الشقتين العليا والسفلى ، بل تكون مشتركة بين جميع الملاك وذلك لان طرق العمارة الحديثة تجعل قواعد الارضيات لا تتجزأ من جسم البناء كله (١) .

ودراسة الاجزاء المشتركة تقتضى معرفة من يملك تقدير الحصة التى لكل مالك فى الاجزاء المشتركة ثم كيف يتم هذا التقدير واخيرا الوقت الذى يجب ان يتم فيه هذا التقدير . وسندرس ذلك على التوالى .

صاحب الحق فى تقدير الحصة فى الأجزاء المشتركة :

لا يوجد فى القانون الفرنسى او القانون المصرى نصا يحكم هذا الموضوع ، والقاعدة ان تقدير الحصة التى لكل مالك فى الاجزاء المشتركة يقوم به الملاك انفسهم .

---

(١) اتحاد الملاك للدكتور عبد الحميد الشواربى ص ٢٦ .

غير أن تحديد من يملك هذا التقدير يتوقف في الواقع على ظروف انشاء ملكية الشقق ، اى على مصدر ملكية الشقق .

فاذا كانت ملكية الشقق قد نشأت نتيجة تصرف مالك العقار في بعض شققه او جميعها ، فان تقدير حصة كل مالك فى الاجزاء المشتركة يقوم به البائع الذى اقام البناء ، ووضع نظام هذه الملكية المشتركة (٦) . وعلى ذلك فان المشترى الذى اصبح مالكا لاحد الشقق ، يعتبر منضمنا لهذا النظام ، وبالتالى خاضعا للتقدير الذى قام به البائع فيما يتعلق تحصته في الاجزاء المشتركة وذلك من تاريخ توقيعه على عقد مشتراه .

ويكون الوضع كذلك بالنسبة لتصرف المالك في عقار قديم يبيعه كشقق فيكون الاصل ان هذا الاخير هو الذى يقوم بتقدير الحصص فى الإجزاء المشتركة لكل شقة على ان يخضع مشترى كل شقة فيما بعد لهذا التقدير ويسرى عليه .

واخيرا اذا كانت ملكية الشقق مصدرها القسمة الاتفاقية او القضائية فان تقدير الحصص فى الاجزاء المشتركة يتم بواسطة الورثة او القاضى تبعا للظروف (١) .

فى التقنين المدنى المصرى :

اذا طلب احد الورثة او الملاك على الشيوع قسمة العقار الشائع فالاصل ان تتم القسمة عينا ، فيقسم العقار الشائع الى حصص يأخذ فيها كل شريك بقدر نصيبه طالما ان العقار يقبل القسمة عينا . وعلى ذلك فانه لا يوجد في التقنين المدنى المصرى ما يحول دون قيام القاضى بفرض القسمة العينية عن طريق تخصيص شقة او بعض الشقق لكل مالك .

واذا تبين القاضى أن الامر فى حاجة الى خبرة ، فان له أن ينتدب خبيرا او اكثر لتقويم العقار الشائع وقسمته شققا (٢) .

ويجوز للخبير ان يعين لكل شريك شققا مفرزة تتعادل مع حصته مع تقدير الحصص فى الاجزاء المشتركة .

واذا تعذر ان يختص احد الشركاء بكامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص فى نصيبه ، فيحدد مبلغ من النقود يعادل ما نقص ن نصيبه

---

(١) الدكتور سمير كامل النظام القانونى لملكية الشقق ص ٢٥ .

(٢) راجع الاحكام الواردة في كتابنا دعاوى البيوع العقارية فى قانون المرافعات والقانون المدنى الناشر دار الفكر الجامعى .

(٨٣٧ مدنى) فمثلا اذا كانت هناك عمارة مكونة من احدى عشر شقة متساوية فى عدد الحجرات تتسم بين اثنين من الملاك فانه يمكن تخصيص ست شقق لاحداهما واعطاء الاخر خمس شقق ومعدلا للقسمة .

أما اذا تعذرت القسمة العينية على النحو المتقدم ، وهذا يتحقق فى حالة زيادة عدد الملاك زيادة كبيرة عن عدد الشقق التى يحويها العقار ، فان القاضى يأمر ببيع هذا العقار بالمزاد بالطرق المطوبة فى القانون (١) ، مع قسمة ثمنه بين هؤلاء الملاك كل بنسبة حصته فى العقار الشائع .

كيفية تقدير حصة المالك فى الأجزاء المشتركة :

فى القانون الفرنسى تنص المادة من قانون ١٠ يولية ١٩٦٥ على انه فى حالة سكوت السندات أو تعارضها تقدير الحصة فى الاجزاء المشتركة لكل مالك بنسبة قيمة الجزء الخاص الذى له فى المبنى (مع استبعاد القيمة التجارية) .

اى ان النص جعل تقدير الاجزاء المشتركة على اساس قيمة الجزء الخاص بالنسبة لمجموع الاجزاء الخاصة وذلك فى حالة سكوت السندات أو تعارضها . ويفسر الشراح الفرنسيين هذا النص بان قيمة الجزء الخاص يجب أن تنسب الى قيمة العقار فى مجموعة سواء أجزائه الخاصة او فى اجزاءه المشتركة .

وقد نصت المادة ٢/٨٥٦ من القانون المدنى المصرى على ما يأتى : « هذه الاجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار » .

---

(١) وتتلخص هذه الاجراءات فى ان البيع يجرى بناء على قائمة بشروط البيع يودعها من يعنيه التعجيل من الشركاء قلم كتاب المحكمة الجزئية وتشمل قائمة شروط البيع حكم المحكمة الصادر بالبيع وتعيين العقار الشائع وشروط البيع والثمن الاساسى الذى تقدره المحكمة الجزئية وتجزئة العقار الى صفقات اذا اقتضت الحال مع ذكر الثمن الاساسى لكل صفقة وبيان سندات الملكية وبيان جميع الشركاء . ويباع العقار الشائع بالمزايدة طبقا للقواعد المتعلقة باجراءات بيع العقار بناء على طلب الدائنين .

انظر فى تفصيل هذا الموضوع كتابنا دعاوى البيوع فى قانون المرافعات والقانون المدنى الناشر دار الفكر الجامعى .

كما تنص المادة ٦/ج من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك على ما يأتي :

« يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة او الطابق المملوكة له في الاجزاء المشتركة مع باقي ملاك المبنى من البناء بملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع (١) .. » .

يتضح من ذلك ان لكل مالك حصة في الاجزاء المشتركة تقدر بنسبة قيمة ما له في الاجزاء الخاصة (٢) .. وتقدر قيمة الجزء الخاص لكل مالك منسوبة الى قيمة العقار بأكمله .

لذلك يمكن الاتفاق على وضع معيار آخر لتحديد ما يخص كل مالك في الاجزاء المشتركة ، كما ان المشرع الفرنسي قد نص صراحة على أنه لا يتعين الاخذ بمعيار القيمة الا في حالة سكوت السندات او تعارضها .

اي ان معيار القيمة في كلا من القانون المصري والفرنسي حكم غير آمر فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . وذلك بالنسبة لتقدير قيمة الاجزاء المشتركة .

وهو نفس الوضع المأخوذ به في القانون الفرنسي كما سبق ان رأينا فيمـــا تقدم .

ولكن الخلاف بين القانونين ينحصر في أن القانون الفرنسي قد تضمن عناصر تقدير القيمة في الاجزاء الخاصة (المكونات المساحة — الموقع) بينما لم ينص القانون المصري على مثل هذا العناصر . وعلى ذلك فالغالب ان ينص في سندات الملك على تحديد ما يخص كل مالك في الاجزاء المشتركة وفي حالة عدم وجود هذا النص في سندات الملك ، او كان هناك تعـــارض بينهما فانه يمكن الاسترشاد بالمعايير التى اخذ بها المشرع الفرنسي .

فبالنسبة لمعيار المساحة فهي اول المعايير التى يتعيين الالتجاء اليه لتقدير قيمة الجزء الخاص ، وبالتالي ما يخص هذا الجزء في الاجـــزاء المشتركة للمبنى . والعبرة بالمساحة الفعلية اى مساحة الجزء الخاص بعد استبعاد الحواجز الفاصلة بين الحجرات :

---

(١) والحد الادنى لعدد الشقق او الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ست شقق او طبقات (اى اكثر من خمس شقق) .

(٢) المشرع المصري لم يفرض معيار القيمة بصفة آمرة ؛ وعلى ذلك ذهب بعض الفقه وبحق الى انه يمكن الاتفاق على وضع معيار آخر لتحديد ما يخص كل مالك في الاجزاء المشتركة الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٣١ .

كما أنه بالنسبة لمعيار الموقع يمكن ايضا الاخذ به في هذا التقدير على النحو الموضح في القانون الفرنسى .) فالشقة الداخلية غير الشقة الخارجية التى تطل على شارع ... والشقة التى يدخلها الشمس والنور بخلاف الشقة التى لا يدخلها الشمس أو تكون مظلمة .

وبالنسبة لمعيار المكونات ، فانه يمكن الاخذ به فى التقدير كعدد الحجرات ومستوى البناء ودرجة التجهيز مع استتماد ما يكون داخل الجزء الخاص من زينات .

أما نوع الاستعمال للجزء الخاص فانه لا يوجد في القانون المصرى ما يفيد استبعاده من التقدير كما هو الحال في القانون الفرنسى ، لذلك نعتقد ان نوع الاستعمال يجب ادخاله فى تقدير قيمة الجزء الخاص .

فمثلا استعمال الجزء الخاص كشقة بخلاف استعماله كمحل تجارى او جراج خاص بل انه يمكن الاخذ فى الاعتبار بنوع الاستعمال حتى بالنسبة للمحلات المتشابهة فمثلا محل لبيع التبغ لا يمكن مساواته بمحل جزارة او محل لبيع الملابس أو شقة معدة للسكن لا يمكن مساواتها بشقة معدة كعيادة او مكتب محـــام (١) .

وقت تقدير قيمة الجزء الخاص أو المفرز :

تنص القانون الفرنسى في المادة ٥ من قانون ١٠ يولية ١٩٦٥ على ان العبرة في تقدير قيمة الاجزاء الخاصة هى بوقت توزيع ملكية هذه الاجزاء على الشركاء فى الملك دون اعتبار للتحسينات التى يجريها كل مالك فى حصته الخـــاصة .

بينما لم يحدد المشرع الوقت الذى يجب الوقوف عنده لتقدير قيمة الجزء الخاص بكل مالك سواء لتحديد حصته فى ملكية الاجزاء المشتركة (م ٨٥٦/٢ مدنى ، م ٦/جـ من القرار الوزارى) ، او لتحديد نصيبه فى التكاليف المشتركة (م ٨٥٨/١ مدنى ، م ٢٨/جـ من القرار الوزارى) وقد يطرأ بعد انشـــاء البناء تغيير فى قيمة بعض الاجزاء الخاصة دون البعض ، وقد يكون التغيير في القيمة راجعا الى تعديلات داخلية قام بها المالك في الاجزاء المشتركة ذاتها سواء كان هذا التغيير فى القيمة بالزيادة (كما لو قام المـــالك باجراء تحسينات) او بالنقصاء « كما لو اهمل المالك في الصيانة » .

كما قد يكون التغيير نتيجة تعديلات خارجية لا دخل لارادة المالك فيها

---

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٣٣ .

سواء اكان هذا التغيير بالزيادة بأن يتحول مثلا الحى الذى به المتنى المملوك على نظام الشقق او الطبقات الى حى تجارى يمكن فيه فتح المحلات التجارية وهذه تفتح عادة في الادوار السفلى فيترتب على ذلك ان تزيد قيمتها عن الادوار الاخرى التى لا تصلح للمحلات التجارية أو افتتاح طريق عام على احد جوانب المبنى ترتب عليه الزيادة فى قيمة الاجزاء الخاصة التى تقع فى ذلك الجانب أو كان التغيير بالنقصان كالغاء متنزه عام كانت تطل عليه بعض الاجزاء الخاصة ترتب عليه انقاص قيمتها ..

وقد تعددت الاراء حول تحديد الوقت الذى يجب اوقوف عنده لتقدير قيمة الجزء الخاص بكل مالك في هذه الحالات .

ذهب البعض الى الاعتداد بكل تغيير يطرأ على قيمة الاجزاء الخاصة سواء كانت تغييرات داخلية او خارجية (١) . وبالتالى يتغير نصيب كل من الملاك فيما قد يستحق على احد الاجزاء المشتركة . او فيما يلزم اتفاقه عليها من مصروفات تبعا لكافة التغييرات التى قد تطرأ على قيمة الجزء الخاص به .

بينما ذهب البعض الاخر الى التفرقة بين التغييرات الداخلية والخارجية مع الاعتداد بالتغييرات الخارجية دون الداخلية ، وبالتالى يتغير نصيب كل من الملاك فيما قـد يستحق عن أحيد الاجزاء المشتركة او فيما يلزم اتفاقه عليها من مصروفات تبعا للتغييرات الخارجية التى قد تطرأ على قيمة الجزء الخاص به دون التغييرات الداخلية (فمثلا تحول الحى الى حى تجارى او افتتاح طريق عام يغير من مزايا موقع بعض الاجزاء الخاصة ويؤدى الى الاعتداد بهذا التغيير — اما ما يجريه المالك من تحسينات داخل حصتـه الخاصة ، فلا يعتد به) .

اما الراى الذى نرجحه فهو ما ذهب اليه البعض (٢) بأن قيمة الاجزاء الخاصة تقدر وقت توزيع الملكية على اشركاء في الملك بصرف النظر عن اى تغيير يطرأ على قيمة الأجزاء الخاصة ودون تفرقة بين تغييرات خارجية لا دخل لارادة الملاك فيها او تغييرات داخلية قام بها الملاك .

وبالتالى فان تحديد نصيب كل من الملاك فيما قد يستحق عن احـد الاجزاء المشتركة او فيما يلزم انفاقه عليها من مصروفات يجب أن يتم وقت

---

(١) محمد على عرفه ج ١ فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٩ — ٤٨٠ .

(٢) السيد على مغازى ملكية طبقات المنازل ١٩٤٩ — الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٣٤ .

أنشـــاء البناء .

هذا الرای يؤدی الی تلافی المنازعات بين الملاك التی قد تثور عنـــد تحديد نصيب كل منهم فی الاجزاء او التكاليف المشتركة (١)

---

(١) السنهوری حـ ٨ نقرة ٦٢٥ — منصور مصطفى ص ٢٥٤ نقرة ١٠٢ اسماعيل غانم ملكية الطبقات والشقق مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة الثامنة العدد الثانی ابريل ، يونية ١٩٦٤ . الدكتور سمير كامل المرجع الســـابق ص ٣٥ .

الفصل الثانى
طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة

تمهيد وتقسيم :

سوف نتناول طبيعة حق مالك الطابق او الشقة فى مبحثين :

ــ المبحث الاول : طبيعة حق مالك الطابق او الشقة فى القانون المدنى .

ــ المبحث الثانى : طبيعة حق مالك الطابق او الشقة فى الشريعة الاسلامية .

المبحث الأول

طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة فى القانون المدنى

وضعت المادة ٨٥٦ من التقنين المدنى تصويرا لمالك الطابق او الشقة بأن له ملكية مفرزة على طابقه او شقته وملكية شائعة شيوعا اجباريا على الاجزاء المشتركة الاخرى مع غيره من الملاك (١) .

وقد جرى نص تلك المادة على ما يأتى :

١ — « اذا تعدد ملاك طبقات الدار او شققها المختلفة ، فانهم يعدون شركاء في ملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية ، والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات ، وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطابق او الشقة كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه .

٢ — وهذه الاجزاء المشتركة فى الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له في الدار ، وليس لمالك ان يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه .

٣ — الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين . ولا يوجد ما قابل هذا النص فى التقنين المدنى القديم حيث كان هذا التقنين لا يعرف الا نظام السفل والعلو . وهو النظام الذى كان سائدا فى ذلك الوقت حيث لم تكن قد انتشرت بعد العمارات السكنية الكبيرة المقسمة الى شقق » .

الا انه تعد ان اعتبر المشرع أن لكل مالك حق ملكية مفرز على شقته وحق ملكية شائعة شيوعا اجباريا على الاجزاء المشتركة نجده ينص في المواد ٨٥٩ ، ٨٦٠ على التزام صاحب السفل بأن يقوم بالترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو وبتجديد بناء سفله اذا انهدم البناء ، وفي المادة ٨٦١ على انه لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد من ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل مما يفيد أن لمالك الشقة حق ارتفاع ، بالاضافة الى حق الملكية المفرز وحق الملكية الشائعة (٢) .

---

(١) السيد على المغازى ، المرجع السابق ، ص ٩١ .

(٢) مجموعة الاعمال التحضيرية ، ج ٦ ص ٩ — ١٠ .

وقد ذهب الفقه الراجح الى القول بأن هذا خلط واضح بين نظام السفل والعلو ونظام الطبقات المفرزة والشيوع الاجبارى (١)، لان اعطاء مالك الشقة حق ارتفاق على الاجزاء المشتركة يتنافي مع هذا النظام الاخير الذى تعتبر فيه أساسات الشقة وجدرانها الرئيسية وقواعد أرضيتها من الاجزاء المشتركة بين الجميع نظرا لان الفن المعمارى الحديث يجعل من قواعد الارضيات أجزاءا لا تتجزأ مل جسم البناء كله (٢) .

---

(١) السنهورى ح ٨ ص ٩، ١٠ — السيد على المغازى ص ٩٢ .

(٢) النظام القانونى لملكية الطبقات للدكتور سمير كامل ص ٧٥ .

المبحث الثانى
طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة في الشريعة الإسلامية

تضمنت كتب فقهاء الشريعة الاسلامية نظام الدور المقسمة بين ملاك متعددين ، واعتبروا ان صاحب الطبقة مالكا لكل ما يتكون منه هذه الطبقة ، ويكون له حق ارتفاق على ما تحته وعلى ما فوقه . فنجد أصحاب المذهب الحنفى يظهرون علاقة صاحب العلو بصاحب السفل وقالوا أن ملك كل منهما لم يخلص له اذا تعلق به حق للاخر (١) .

وحق التعلى أو الجوار الراسى هو ان يكون لانسان حق فى ان يعلو بناؤه بناء غيره ويتحقق ذلك فى دار لها سفل وعلو ، فيبيع صاحبها علوها لاخر ، أو يبيع أرضها وسفلها لشخص آخر ، فيكون السفل مالك ، والعلو لمالك آخر ، ويكون للعلو حق القرار والبقاء على ذلك السفل دون أن يمتلك سقفه ، لانه يكون ملكا لمالك السفل فى جميع الاحوال ، اذ انه جزء من سفله ومتمم له ولا يعد مسكنا الا به (٢) .

وكذلك يتحقق في دار مكونة من ثلاث طبقات فأكثر يتبعها مالكا لثلاث اشخاص فأكثر ، لكل شخص طبقة من طبقاتها ، فيكون للاعلى حق العلو والقرار على من يليه حق العلو والقرار عى من يليه وهكذا الى ارضها ويكون سقف كل طبقة مملوكا لمالكها ، والمستعلى عليه حق الانتفاع به فقط .

وحق العلو نوع من حق القرار كما هو ضرب من الجوار فان حق القرار كما يثبت بايجاره أرض لبينى عليها على أن يكون للبانى حق القرار والبقاء مادام يدفع أجرها ، يثبت كذلك لمن بيع علو لاخر فيكون البناء المستعلى حق القرار على السفل .

وحق التعلى لا يثبت عند الحنفية الا ضمن بيع علو قائم بناؤه على سفل ولا يثبت نتيجة لبيع حق التعلى او العلو بدون بناء قائم على بناء آخر ، لان بيع حق التعلى او للعلو استقلالا غير تابع لبناء مستقل غير صحيح عند

---

(١) السيد المغازى ملكية الطبقات : ١٩٤٩ ص ٨ .

(٢) الشريعة الاسلامية للمرحوم الدكتور بدران ابو العنين بدران : ط ١٩٧٢ ص ٢٤٣ .

الحنفية (١) كبيعه على بناء مزمع اقامته ولم يوجد بعد اذ لا يعد حق التعلى أو العلو عندهم مالا ، وتمليكه فيما يرون ليس لبيع تمليكا لهواء المستعلى على البناء .

وتمليك الهواء باطل لعدم استقراره ولعدم ماليته .

وذهب المالكية والحنابلة الى جواز تمليكه استقلالا ، كما يجوز تمليكه تبعا لتمليك البناء المستعلى على تناء آخر ، فاذا ملك استقلالا فأنه يتحدد حينئذ بحدود ما سيعلوه من البناء الموجود ان كان هناك بناء يراد استعلاؤه أو بحدود ما سيقام من البناء الذى سيكون سفلا له بعد وصفه وبيانه العلو ووصفة بيانا لا يؤدى الى النزاع عاد (١) .

وحق التعلى حق دائم لا يسقط بانهدام كل من العلو او السفل ولا يهدم احدهما ويجرى فيه التوارث فينتقل بالوراثة الى ورثة مالكه .

واذا انهدم العلو كان لصاحبه ولورثته من بعده تجديده ، وليس لصاحب السفل أن يجبرهم على اعادته على الصحيح لانه لا منفعة له معتبرة فى ذلك . واذا تهدم نلسفل فانهدم بانهدامه العلو فعلى صاحب السفل اعادته فاذا أعاده علاه صاحب العلو ببنائه ويجبر على اعادته عند الحنابلة من صاحب العلو من انتفاعه (٢) .

ويرى الحنفية أن السفل اذا انهدم فجدده صاحبه علاه الاخر بالبناء عليه دون أن يكون له حق الرجوع على صاحب السفل بقيمة ما انهدم من علوه أو نقص اذا كان انهدام السفل من غير تعد من صاحبه أما اذا كان يتعد منه فانه يضمن لصاحب العلو قيمة ما سقط من بنائه (٣) .

ويلاحظ ان التشريع الوضعى في البلاد العربية لا يكاد يختلف عما ذهب اليه فقهاء الشريعة في احكام السفل والعلو ، الا فى أمور فرعية يسيرة دعا الى الخلاف فيها اختلاف الاعراف وارادة تنظيم الانتفاع المشترك حتى لا يترتب عليه الاضرار بحقوق بعض الشركاء ضررا غير مألوف . وعلى هذا

---

(١) الملكية في الشريعة الاسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية محاضرات فضيلة الاستاذ على الخفيف : على طلبة قسم البحوث والدراسات القانونية ١٩٦٩ ، جـ٢ ص ١٣٠ وما بعدها .

(٢) كشاف القناع : جـ٢ ، ص ١٩٧ .

(٣) السيد على المغازى المرجع السابق ص ٩ .

كانت الشريعة الاسلامية اساسا فيما بنيت عليه هذه الاحكام فى البلاد العربية وبخاصة في الجمهورية العراقية . وقد اثرت ملكية الطبقات في القانون المدنى المصرى ، وفى غيره من القوانين العربية ، كالقانون المدنى السورى والقانون المدنى الليبى والقانون المدنى العراقى . كما اثرتها القوانين اللبنانية . ونص فى المادة ٨٥٦ مدنى مصرى وما بعدها الى المادة ٨٦١ على اشتراك ملاك الطبقات فى ملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين جميع ملاك الطبقات على ان يكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة ما يملك ، وعلى ان ليس له ان يتصرف فى نصيبه من ذلك تصرفا مستقلا عن الجزء الذى يملكه وذلك ما لم يوجد فى سندات الملكية ما يخالف ذلك ونص في المادة ٨٥٧ على ان باستعماله وانتفاعه بهذه الاجزاء المشتركة ، يجب الا يحول او يضر باستعمال الاخرين . كما نص في المادة ٨٥٨ على ان نفقات هذه الاجزاء وصيانتها تكون على جميع الشركاء كل بقدر قيمة ما يملك ما لم يوجد اتفاق بينهم بما يخالف ذلك . وفى المادة ٨٥٩ على الزام صاحب السفل بالاعمال والترميمات اللازمة لسلفه حذارا من سقوط العلو واجيز للقاضى عند امتناعه ان يأمر ببيع السفل او يأذن لصاحب العلو بذلك على نفقة صاحب السفل ، كما الزمت المادة ٨٦٠ صاحب السفل باعادة سلفه عند انهدامه ، فاذا امتنع كان للقاضى كذلك ان يبيع السفل لمن يعيده او يأذن صاحب العلو باعادته على نفقة صاحب السفل وفي هذه الحالة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من الانتفاع به حتى يؤدى ما فى ذمته لصاحب العلو ، كما يجوز لصاحب العلو ان يحصل على اذن باجارة السفل او بسكناه استيفاء لحقه ، وليس لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بنائه او يبنى بناء آخر معه المادة ٨٦١ كما لا يجوز له وضع اثقال يخشى منها على السفل والى هذا كله ذهب القانون الليبى فى مواده من ٨٦٠ الى ٨٦٥) والقانون السورى من (٨١١ الى ق٨١) والقانون المدنى العراقى من (١٠٨٢ الى ١٠٨٦) ويلاحظ ان التشريع في هذه البلاد العربية جميعها قد الزم صاحب السفل منذ انهدامه باعادته الى الحال التى كان عليها فلم يفرق بين ما اذا كان انهدام السفل نتيجة اعتداء عليه من صاحبه ، او نتيجة لما ليس له فيه يد كزلزال او نحو ذلك بخلاف ما ذهب اليه الحنفية في ذلك اذ لم يلزموا صاحب السفل باعادته الا عند تعديه وسقوطه نتيجة لذلك .

اما اذا سقط بلا تعد فلم يلزموه باعادته بناء على انه لا يلزم انسان بعمارة ملكه ، وانما جعلوا لصاحب العلو ان يعيده اذا اراد ، على الوضع

---

(١) الدكتور على الخفيف ص ١٢٨ .

الذى شرحناه فيما سبق . ولا شك ان هـذا اقرب الى العدالة اذ لا يرهق الانسان بما لم يكن له فيه يد ، ولكن اذا اراد صاحب العلو احياء حقه اعاده على حساب صاحب السفل ، على ان يؤجره ويستغله مع حصوله على الاذن بذلك من القضاء فى سبيل استيفاء حقه (١) .

---

(١) على الخفيف الملكية فى الشريعة الاسلامية ص ١٣٧ وما بعدها وقسمه الاملاك المشتركة فى الفقه الاسلامى للدكتور احمد فراج حسين مجله كلية الحقوق جامعة الاسكندرية ع ١ ، ٢ س ١٩ ١٩٧٧ ص ١٠١ وما بعدها .

الفصل الثالث

حقوق الملاك والتزاماتهم والقيود التى ترد عليها

تمهيد وتقسيم :

سوف نتناول حقوق والتزامات مالك الطابق او الشقة والقيود التى ترد عليها فى مبحثين :

المبحث الاول : حقوق الملاك والتزاماتهم على الاجزاء المفرزة والقيود التى عليها .

المبحث الثانى : حقوق الملاك والتزاماتهم على الاجزاء المشتركة والقيود التى ترد عليهـــا .

المبحث الأول
حقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء المفرزه والقيود التى ترد عليها

يكون لمالك الطابق او الشقة سلطات المالك العادى فى الاستعمال والاستغلال والتصرف . حيث ان حقه على الطابق او الشقة حق ملكية مفرز ومع ذلك . فان سلطات المالك مقيدة بالقيود التى ترد على حق الملكية بوجه عام بالاضافة الى القيود الاتفاقية المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة .

أولاً – حق التصرف في الطابق أو الشقة :

لكل مالك ان يباشر على شقته كل سلطات المالك الفرد . فهو يستطيع أن يبيعها او يجرى بدل عليها او على جزء منها . كما يستطع اضا أن يرتب عليها اى حق عينى تبعى كالرهن الرسمى والحازى . ويستطيع دائنوه أن يحجزوا على الشقة ويبيعونها لاستيفاء حقوقهم من ثمنها .

وكذلك فانه يمكن ان تنزع ملكية الشقة للمنفعة العامة .

يستطيع المالك ان يبيع شقته أو طابقه كيفما يشاء ، على أن يشمل هذا التصرف ما خصه من الاجزاء المشتركة وينقل بموجب هذا البيع الى البيع الى المشترى حقوق والتزامات البائع المتعلقة بالشقة أو الطابق المبيع حيث يحل المشترى محل البائع فى حقوقه على الشقة أو الطابق ، كما يلتزم بالتزاماته . وخصوصا تلك المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة اذ أن هذا النظام يرسم حدود حق الملكية لجميع الشركاء فى ملكية البناء (١) .

القواعد العامة وتقضى بسريان عقود السلف في حق الخلف الخاص متى كانت الحقوق والالتزامات الناشئة من العقد تعتبر من مستلزمات الشيء الذى انتقل الى الخلف الخاص (المادة ١٤٦ مدنى) وعلى ان يكون الخلف عالما بهذه الالتزامات وقت انتقال ملكية الشقة أو الطابق اليه من سلفه .

الخاص باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك على ما يأتى :

كما تنص المادة ٣٦ من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ « تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بهـا

---

(١) الدكتور سمير كامل النظام القانونى لملكية الشقق ص ٧٦ .

محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها .

ويسلم كل عضو من اعضاء الاتحاد — القدامى والجدد — صورة من هذا النظام ومن اية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الاعضاء وواجباتهم » .

ويبين عما تقدم أن الخلف الخاص يلتزم طبقا للقواعد العامة بنظام الاتحاد اذا كان عالما به وقت انتقال ملكية الشقة او الطابق اليه من السلف ، وهذا العلم يتحقق بتسليم الخلف الخاص لاحد اعضاء الاتحاد صورة من النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد . وذلك باعتباره من الاعضاء الجدد فى مفهوم نص المادة ٣٦ . المذكورة .

القيود التى ترد على حق المالك فى التصرف في الطابق أو الشقة :

للمالك ان يتصرف فى طابقه او شقته دون حاجة الى موافقة شركائه فى ملكية البناء على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الاجزاء المشتركة .
ولكن قد يتفق على منع المالك من التصرف لاجنبى عن ملاك البناء .

وقد اجازت القواعد العامة فى القانون المدنى المصرى اتفاقات المنع من التصرف بين ملاك الشقق والطوابق فى البناء الواحد . وذلك اذا كان الباعث مشروعا ، ومقصودا على مدة معقولة (المادة ٨٢٣ مدنى) .

طلب الشفعة من جانب أحد ملاك الطبقات أو الشقق :

لا خلاف بين الفقهاء حول امكان طلب الشفعة من جانب ملاك الطبقات أو الشقق وانما الخلاف حول الاساس الذى تبنى عليه الشفعة في هذه الحالة .
حيث يذهب بعض الشراح الى أن الاساس التى تبنى عليه الشفعة هو الجوار فقط بالنسبة لملكية الطبقات المتعددة المملوكة لملاك مختلفين والتى تخضع لنظام السفل والعلو حيث يكون التلاصق في البناء راسيا لا افقيا ، فتكون اعلى طبقة ملاصقة للطبقة التى تليها فى اعلاها ، وهذه ملاصقة للطبقة الاسفل فى أعلاها كذلك وهكذا . فيجوز اذن أن يشفع صاحب احدى هذه الطبقات في الطبقة التى هى فوقه مباشرة وفى الطبقة التى هى تحته مباشرة ، لان طبقته ملاصقة لكل من هاتين الطبقتين الطبقة الاعلى في اسفلها والطبقة الادنى في اعلاها اى أساس شفعه أصحاب الطبقات هو الجوار الراسى .
ويترتب على ذلك انه اذا كانت الدار ذات ثلاث طبقات وبيعت الطبقة الوسطى شفع فيها كل من صاحب الطبقة العليا وصاحب الطبقة السفلى ، أو بيعت

الطبقه العليا أو الطبقه السفلى تمنع فيها صاحب الطبقة الوسطى (١) .

وبالنسبة لملكية الشقق يكون التلاصق فى البناء افقيا لذلك لا خلاف ايضا فى اجازة الشفعة اذ تكون الشقة المشفوع بها ملاصقه لشقه المشفوع فيها ملاصقة جانبية اى أن اساس شفعة اصحاب الشقق هو الجوار الافقى .

بينما يذهب البعض الاخر من الشراح الى ان اساس الاخذ بالشفعة فى ملكية الطبقات او الشقق هو الشيوع بالاضافة الى الجوار على اساس وجود ملكية شائعة شيوع اجبارى لصاحب الطابق أو الشقة فى الارض التى انيمت عليها طابقه أو شقته ، وأن هذه الملكية الشائعة تنتقل الى المشترى مع ملكية الطابق أو الشقة . لذلك يستطيع الشركاء الاخرون باعتبارهم ملاك على الشيوع فى الارض ان يطلبوا الاخذ بالشفعة على هذا الاساس (٢) وان هذه الوسيلة تتيح للشركاء التخلص من حالة الشيوع الاجبارى ولو جزئيا .

ويقول بعض الفقهاء ان « الخلاف بين الرايين تظهر اهميته بالنسبة للحالات التى لا يتحقق فيها شروط الاخذ بالشفعة كما في حالة وجود مالك لشقة في الدور العاشر مثلا ويريد أن يشفع فى شقة بالدور الاول باعهـا مالكها لاجنبى عن الشركاء فانه طبقا للراى الاول ، لا يستطيع المالك لشقة فى الدور العاشر ان يأخذ بالشفعة شقة بيعت في الدور الاول لانتفاء وجود تلاصق بين الشقتين حيث لا يعتبر جارا ملاصقا ، بينما طبقا للراى الثانى فان هذا المالك يستطيع ان يأخذ الشقة بالشفعة على اساس أنه مالك على الشيوع في الارض التى اقيم عليها البناء بأكمله (٣)

وقد اصدرت محكمة النقض المصرية اول حكم لها في موضوع الاخذ بالشفعة فى ملكية الطبقات او الشقق (٤) وقد جاء فى هذا الحكم :

١ ــ أن اقامة الشركاء المشتاعين بناء بقصد تمليك طوابقه أو شققه للغير بطريق البيع ــ اعتبارهم متنازلين عن حقهم فى الاخذ بالشفعة عند

---

(١) السنهورى حـ٩ ص ٥٦٩ ، توفيق فرج الحقوق العينية الاصلية ١٩٨١ ص ٢١٩ .

(٢) السنهورى حـ٩ ص ٥٦٩ ــ ٧٥٠ .

(٣) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٨٢ .

(٤) نقض مدنى جلسة ١٩٧٨/٦/٧ ــ ٢٩ ــ ١٤٢٤ مجموعة احكام النقض راجع التعليق على هذا الحكم المرجع السابق ص ٨٣ وما بعدها .

بيع احدهم لاحدى الشقق . وهذا هو المفهوم الصحيح لارادة الشركاء المشتاعين فى نظام تمليك الطوابق أو الشقق .

٢ — ان بيع العقار وصدوره من احد الشركاء المشتاعين عل نفسه وبصفته نائبا نيابة ضمنية عن باقى الشركاء وهم زوجته وأولاده — واثره عدم جواز طلب الزوجة أخذ العقار المبيع بالشفعة لاعتبارها طرفا بائعا .

حظر اكتساب ملكية الشقق على بعض الأشخاص :

حظرت المادة الاولى من قانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ تملك العقارات المبنية والاراضى الفضاء على غير المصريين (١) .

والحظر ينصرف الى غير المصريين بصفة عامة ، سواء كانوا من العرب أم من الدول الاخرى بما في ذلك الفلسطينيون ، خلافا لما أقره القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ بالنسبة لحظر تملك الاراضى الزراعية . اما عن نطاق الحظر ، فانه ينصرف الى اكتساب ملكية العقارات المبنية او الاراضى الفضاء في مصر ايا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث .

ويشمل الحظر هنا ملكية عقار بأكمله او احد شققه او طوابقه وكل تصرف بالمخالفة لاحكام هذا القانون يقع باطلا ولا يجوز شهره (م ١/٤) .
من هذا يتضح أن الاجنبى لا يستطيع أن يتملك طابق أو شقة فى مصر سواء كان من الاشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين (٢) .

وقد استثنى القانون بعض الحالات اجاز فيها لغير المصرى اكتساب ملكية الطبقات او الشقق وهى :

١ — تملك الحكومات الاجنبية والهيئات الدولية للعقارات الكاملة أو الشقق لاتخاذها مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة بشرط المعاملة بالمثل .

٢ — في الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء وبالشروط التى نص عليها القانون .

(أ) ان يكون الغرض من التملك سكن الفرد أو أسرته أو مزاولة نشاطه الخاص وان يكون ذلك لمرة واحدة .

---

(١) الدكتور فرج الحقوق العينية الاصلية ١٩٨١ ص ٩٢ فقرة ٥٦ .

(٢) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٨٨ .

(ب) الا تجاوز مساحة العقار بملحقاته ألف متر .

(جـ) ان يحول قيمة العقار بأكمله بالنقد الاجنبى على احد المصارف ولا يسرى قانون حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية او الشقق والاراضى الفضاء على ما يخضع لنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة بالقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل بالقانون ٣٢ لسنة ١٩٧٧ (١) .

القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض المصرية بشأن ملكية الأجانب للعقارات والشقق (٢)

١ النص في المادة الثانية من فقرتها (ا) من القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء قد اجازت استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة الاولى لغير المصرى اكتساب ملكية العقارات المبنية والاراضى الفضاء اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية او القنصلية او لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل او كانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمات الدولية ، واذ كان ذلك فان مصلحة الطاعنة وقد قررت انها تبتغى الارض المشفوع فيها لتوسيع مقر بعثتها تكون قائمة طالما ان احدا من المطعون ضدهم لم يدع عدم توافر ما اشترطته تلك المادة لجواز تملك الارض موضوع النزاع عن طريق الاستثناء .

(الطعن ٥٠٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٧/١/١٩٧٩ . س ٣٠ ع ١ ص ٢٣٧) .

٢ — لئن حظرت المادة الاولى من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والارض الفضاء في جمهورية مصر العربية ايا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث ، الا ان البند (ب) من المادة الثانية من القانون المذكور استثنى من هذا الحظر الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء بالشروط التى نص عليها في البند المذكور ، مما مفاده انه اذا تمسك الطاعن بأنه عرض طلب استثناء التصرف الصادر له من المطعون عليهم على مجلس الوزراء بعد استيفاء كافة اشروط المنصوص عليها فى البند المذكور وقدم الدليل على ذلك ، تعين على محكمة الموضوع أن تتثبت

---

(١) راجع في هذا المعنى كتابنا المشكلات العملية في قضاء التنفيذ . .

(٢) المستشار السيد خلف محمد قضاء النقض فى الملكية ص ٥٠ .

من عدم صدور قرار مجلس الوزراء ، بالموافقة على التصرف قبل أن تقضى ببطلانه لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن — المشترى — قدم لمحكمة الموضوع ما يفيد أنه تقدم بطلب استثناء التصرف موضوع النزاع من حظر التملك المنصوص عليه في المادة الاولى من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ وأن طلبه مازال معروضا على مجلس الوزراء ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يعن بتمحيص هذا الدفاع وقضى ببطلان التصرف قبل التثبت من صدور قرار مجلس الوزراء بعدم الموافقة عليه ، يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٢٠٥٩ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩/٥/١٩٨١ . س ٣٢ ص ١٥٣٤)

٣ — مفاد نص الفقرة الاولى من المادة الاولى والفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بشأن حظر تملك الاجانب للاراضى الزراعية وما في حكمها ، أنه يحظر على الاجانب سواء . أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين أن يتملكوا الاراضى الزراعة وما في حكمها فى جمهورية مصر العربية بأى سبب من أسباب كسب الملكية ولا يعتد بتصرفات الاجنبى الصادرة الى أحد المصريين الا اذا كانت ثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣/١٢/١٩٦١ واذ جاء النص بالنسبة للاشخاص الاعتباريين عاما مطلقا فانه يشمل الجمعيات الخيرية الاجنبية ولو قصد المشرع استثناء هذه الجمعيات من تطبيق احكام هذا القانون لنص على ذلك صراحة كما فعل بالنسبة للفلسطنيين ، يؤيد هذا النظر أن المشرع استثنى بعد ذلك هذه الجمعيات من تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ بشروط خاصة حتى تتمكن الجمعيات المذكورة من الاستمرار في القيام بنشاطها فنص في المادة الاولى من القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧١ على أنه « استثناء من أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الاجانب للاراضى الزراعية وما فى حكمها يجوز للجمعيات الخيرية التى كانت قائمة وقت العمل بذلك المرسوم بقانون الاحتفاظ بالمساحات التى كانت تملكهـا في ذلك التاريخ من الاراضى الزراعية وما في حكمها من الاراضى البور والصحراوية تعد استبعاد ما سبق لها التصرف فيه ن هذه الاراضى قبل العمل باحكام هذا القانون ، ويصدر بتحديد الجمعيات الخيرية الاجنبية التى يسرى عليها هذا الحكم قرار من رئيس الجمهورية .

(الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١/٣/١٩٨٣ . س ٢٤ ص ٦٠٨)

٤ — لا وجه لاستناد الطاعنة فى عدم سريان القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ عليها ، الى أن المادة ٢/هـ — من المرسوم بقانون سالف الذكر أجازت للجمعيات الخيرية التصرف فى القدر الزائد عن المائتى فدان فى خلال عشر

سنوات تنتهى فى ١٩٦٢/٩/٨ ، ذلك ان هذه الفترة تعتبر ملغاة بما نصت عليه المادة ١٢ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ من الغاء كل نص يخالف احكامه ، هذا مع مراعاة الاستثناء الذى قرره المشرع بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧١ .

(الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٨٣/٣/١ . س ٣٤ ص ٦٠٨)

٥ — تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على ان « يؤدى الى ملاك الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة تطبيقا لهذا القانون تعويض يقدر وفقا للاحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بمراعاة الضريبة السارية فى ١٩٥٣/٩/٩ » وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه ان ملكية الاطيان محل النزاع ما زالت للطاعنة المستولى ضدها — وانها لم تنتقل اصلا الى المطعون ضدهما الاولين لعدم عقد مشتراهما لها من الطاعنة ومن ثم انهما لا يعتبران مالكين للارض المستولى عليهما ولا يستحقان بالتالى ثمة تعويض عنها من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ولا يكون للطاعنة بدورها ان ترجع على الهيئة المذكورة بمقدم الثمن الذى قضى بالزامها برده للمطعون ضدهما الاولين فى الدعوى الاصلية لان الاستيلاء على الاطيان المبيعة منها اليهما قد تم قبلها تنفيذا لاحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ومن ثم تكون الطاعنة هى المالكة المستولى لديها وصاحبة الحق فى المطالبة بالتعويض ومقابل الاستيلاء دون المطعون ضدهما الاولين .

(الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٨٣/٣/١ . س ٣٤ ص ٦٠٨)

٦ — ان النص فى الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضا على انه « .... ، يحظر على غير المصريين سواء اكانوا اشخاصا طبيعيين أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الاراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية ، ايا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث » ، وفى الفقرات الثلاث الاولى من المادة الرابعة منه على انه « يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون ولا يجوز شهره ، ويقع باطلا كل تصرف أبرم بقصد التحايل على احكام هذا القانون ، وكذلك كل شرط يرمى الى ضمان تنفيذ مثل ذلك التصرف الصورى ، او الى ترتيب التزام بالتعويض ايا كا كان نوعه فى حالة عدم تنفيذ التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها » مفاده ان المشرع حظر كأصل عام على الاجانب — سواء كانوا اشخاصا طبيعيين أم اعتباريين — تملك اى عقار فى جمهورية مصر العربية وحرم عليهم كل

تصرف او سبب من شأنه ان يؤدى الى نقل تلك الملكية اليهم ، أيا كان هذا السبب عدا الميراث ، ورتب على ذلك منع شهر أي تصرف ـــ يتم بالمخالفة ان يطلب الحكم به ويوجب على المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها استجابة لتلك الاحكام واعتبره باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام يجيز لكل ذى شأن منه لمتعلق الامور الذى تقتضى عندما تكون الغاية ممنوعة ، أن تكون كل وسيلة تساهم في تحقيقها هى الاخرى ممنوعة .

(الطعن رقم ٦٣٦ لسنة ٥٢ ق ـــ جلسة ١٢/١٢/١٩٨٥) .

٧ ـــ مفاد نصوص المواد ١ ، ٤ ، ٥ من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء أن المشرع اذ حظر على الاجنبى ـــ سواء كان شخصا طبيعيا او اعتباريا ـــ تمليك العقارات المبنية او الاراضى الفضاء فى الجمهورية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث وتقضى ببطلان اى تصرف يصدر اليه بالمخالفة لاحكام القانون المذكور بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ، استثنى من ذلك التصرفات التى تم شهرها قبل ٢٦/٨/١٩٧٦ ـــ تاريخ العمل به وتلك التى قدمت بشأنها طلبات شهر الى مأموريات الشهر العقارى قبل ٢١/١٢/١٩٧٥ او اقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد او استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة قبل هذا التاريخ ، والمقصود بهذه التراخيص تلك التى صدرت باسم ولحساب الاجنبى بشأن العقار المتصرف اليه فيه دون تلك الصادرة باسم ولحساب المتصرف .

(الطعن ٢٦ لسنة ٥٢ ق ـــ جلسة ١١/٢/١٩٨٦) .

٨ ـــ أورد القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات والاراضى الفضاء فى المادة الاولى منه نصا عاما مؤداه الحظر على غير المصريين سواء اكانوا اشخاصا طبيعيين ام اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية او الاراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث الا انه اجاز فى الفقرة الاولى بند (ب) من المادة الثانية منه استثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة السابقة لغير المصريين اكتساب ملكية العقارات المبنية والاراضى الفضاء فى الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط التى عددتها تلك الفقرة ، كما اجاز في الفقرة الثانية من ذات المادة لمجلس الوزراء الاستثناء من الشروط المتقدمة كلها او بعضها وذلك في الحالات التى تقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصادية او متطلبات التنمية الاجتماعية او اعتبارات المجاملة ، ثم صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ بالغاء سلطة مجلس الوزراء في الموافقة على

استثناء بعض الحالات من شروط اكتساب غير المصريين ملكية العقارات المبنية والاراضى الفضاء المقررة فى الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بما مؤداه ان الاستثناء من الحظر العام المنصوص عليه في المادة الاولى من القانون الاخير من اكتساب غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء والتى يوافق عليها مجلس الوزراء التى تتوافر فيها الشروط التى حددتها الفقرة الاولى بند (ب) من المادة الثانية لم يلغ ، وانما الذى الغى بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ هو سلطة مجلس الوزراء في الاستثناء من الشروط كلها او بعضها الواردة بالفقرة الاولى بند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ .

(الطعن ٣٥٢ لسنة ٥١ ق — جسة ١٩٨٨/٣/٢٣) .

٩ — لما كان القرار الوزارى رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧ قد صدر بالاحكام التنفيذية لهذا القانون ونص فى المادة الثالثة منه على انه « يجب بالنسبة الى الحالات التى تعرض على مجلس الوزراء وفقا للبند « ب » من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه اتباع الاجراءات الاتية : ا — يقدم الطلب الى مأمورية الشهر العقارى المختصة به المستندات الاتية : ١ — طلب الاستثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة الاولى ، يوضح به المبررات الداعية الى الاستثناء ... ٦ — شهادة من المحافظة المختصة متضمنة رايها فى الطلب ومشفوعة بالبيانات الكافية عن العقار المطلوب تملكه من حيث موقعه ووضعه ومساحته واية ايضاحات أخرى ترى المحافظة انها تعين على البت فى طلب التملك . ب — تحيل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الطلب والاوراق المرفقة به بعد فحصها وابداء الرأى فيها الى وزارة العدل ... وتتولى الوزارة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تلقى الطلب اعداد مذكرة بوجهة نظرها فيه ، تحيلها الى الامانة العامة لمجلس الوزراء لتتخذ اجراءات عرضها على مجلس الوزراء ... ولا تخضع للاجراءات المتقدمة الحالات التى يرى مجلس الوزراء استثناءها وتقتضيها مصالح البلاد القومية او الاقتصادية او متطلبات التنمية الاجتماعية او اعتبارات المجاملة وكان — المقرر فى قضاء هذه المحكمة — ان تكييف المدعى لدعواه تكييفا خاطئا لا ينطبق على واقعتها التى ذكرها فى صحيفتها لا يقيد القاضى ولا يمنعه من اعطاء الدعوى بصفتها الحق وتكييفها القانونى الصحيح وكان البين من اوراق الدعوى او حقيقة مطلب الطاعن فيها هو تعيين الشقة المتعاقد عليها لاتخاذ اجراءات الحصول على موافقة مجلس الوزراء على تملكه تلك الشقة وفقا للفقرة الاولى بند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه فى الدعوى على

ان الطاعن لم يقدم ما يفيد أنه تقدم بطلب اتخاذ الاجراءات القانونية وانه لم يقدم الموافقة المنصوص عليها في المادة الثالثة من القرار الوزارى رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ وحجب نفسه بذلك عن بحث حقيقة الطلبات في الدعوى ومواجهة ما تمسك به الطاعن في صحيفة الاستئناف من ان تعيين الشقة اجراء لازم قبل الحصول على موافقة مجلس الوزراء على تملكها يكون بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب .

(الطعن ٣٥٢ لسنة ٥١ ق – جلسة ٢٢/٣/١٩٨٨) .

ثانياً : حقوق الاستعمال والاستغلال :

يكون لمالك الشقة او الطابق حق استعمال شقته او طابقه فله ان يسكنها بنفسه او يسكنها احد من ذويه ، كما ان له استغلالها بأن يؤجرها للغير وذلك بشرط الا يمس بحقوق غيره من الملاك او بالتخصيص الذى اعد له العقار .

ومع ذلك فان حق الاستعمال والاستغلال مقيد بالقيود التى ترد على الملكية بوجه عام . ومن بينها واجب عدم الغلو فى استعمال الحق الى الحد الذى يضر بجيرانه ضررا غير مألوف (م ٨٠٧ مدنى مصرى) بل ان هذا القيد يظهر بوضوح اكثر فى ملكية الطبقات أو الشقق حيث يتحقق الجوار فى نفس البناء – اذ ان كل شقة او طابق ليست الا جزء من بناء واحد ، وعلى ذلك لا يجوز لاى مالك ان يقوم بأى عمل فى طابقه او شقته من شأنه ان يخل بمتانة البناء او تشويه مظهره العام (١).

كما ان حق الاستعمال والاستغلال مقيد بالتخصيص الذى يعد له البناء (٢) .

التخصيص الذى أعدت له الأجزاء المفرزه :

وتتضمن المادة ٢/٨ من قانون ١٠ يوليه ١٩٦٥ الفرنسى ما يفيد ان نظام الملكية المشتركة يحدد تخصيص الاجزاء المفرزة ؛ وهذا يعنى انه يحدد

---

(١) راجع في هذا المعنى المسئولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء للمستشار الدناصورى والدكتور الشواربى ص ١٢٥ وراجع كذلك الصيغ القانونية الواردة فى ملاحق هذا الكتاب .

(٢) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٩٠ .

اوجه استعمال هذه الاجزاء . فهو ينص على سبيل المثال ان الاجزاء المفرزة قد تكون محل ، شقة ، مخزن ، جراج . كما يحدد ايضا التخصيص الذى اعد له المبنى باكمله .

غير انه لا يمكن لنظام الملكية المشتركة ان يفرض اى قيود على طرق الانتفاع بالاجزاء المفرزة او المبنى باكمله يبررها التخصيص الذى أعدت له هذه الاجزاء أو المبنى .

تعديل تخصيص الأجزاء الخاصة :

وقد ثار التساؤل عن مدى امكان اجراء تعديل في تخصيص الاجزاء الخاصة بعد تحديد هذا التخصيص في نظام الملكية المشتركة .

طبقا للمادة ٢٦/٢ من قانون ١١ يولية ١٩٦٥ * فانه لا يمكن للجمعية العمومية ان تصدر قرارات مخالفة للغرض الذى أعد له المبنى ، اى أنها لا تستطيع ان تفرض على الملاك اى تعديل للتخصيص او لطرق الانتفاع باجزائهم الخاصة « المفرزة » (١) .

النظام ما يتعارض مع احكام قوانين ايجار الاماكن او القانون المدنى او النظام النموذجى لاتحاد الملاك .

الإيجار الصادر من مالك الطابق أو الشقة :

تنص المادة ١٣/١ ، ٢ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ما يأتى :

١ — يحظر على الملاك من الافراد وشركات الاشخاص أن يعرضوا التمليك للغير او التأجير المفروش في كل مبنى يتكون من اكثر من وحدة واحدة يرخص في اقامته او يبدأ في انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكن وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى .

٢ — ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد ادنى وحدة واحدة لكل مالك .

وعلى ذلك يكون من المتصور ان يتكون المبنى من عدد من الوحدات

---

(١) انظر الباب التاسع من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ الخاص بالنظام النموذجي لاتحاد الملاك . الوارد في ملاحق هذا الكتاب .

مملوكة ملكية مشتركة وعدد آخر من الوحدات مؤجرة ، وتنشأ بذلك علاقات متعددة بين المالك المؤجر الطابق او الشقة وبين مستأجرها وعلاقات بين المستأجر وباقى ملاك الطبقات او الشقق (٢) .

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١٢٠ . وكتابنا المشكلات

المبحث الثانى
حقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء المشتركة والقيود التى ترد عليها

. تمهيد وتقسيم : سبق ان تكلمنا عن الاجزاء المشتركة فى الفصل الاول واوضحنا التفرقة بينهما وبين الاجزاء الخاصة (والمفرزة) ، وسوف نقوم بتقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب :

المطلب الاول : حقوق الملاك على الاجزاء المشتركة والقيود الواردة عليهـــا •

المطلب الثانى : التزامات الملاك على الاجزاء المشتركة .

المطلب الثالث : القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض بشـــأن الملكية الشائعة وملكية المساكن الاقتصادية .

المطلب الأول
حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود الواردة عليها

اجاز القانون لكل مالك ان يستعمل الاجزاء المشتركة وينتفع بها كما لو كانت مملوكة له ملكية خالصة كما ان له ان يتصرف فى حصته فى هذه الاجزاء . ولكن يرد على ذلك قيود سواء بالنسبة لحق التصرف او بالنسبة لحـــق الاستعمال والانتفاع .

أولاً : حق التصرف فى الأجزاء المشتركة :

وان كان يبدو لاول وهلة ان لكل مالك الحق فى التصرف فى حصته في الاجزاء المشتركة ، الا ان القانون ادخل على ذلك قيدا هاما وهو ان التصرف في هذه الحصة يتضمن ايضا التصرف في الجزء الخاص طبقا لمبدأ عدم الفصل بين الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة .

ولا يجوز فى ظل القانون المدني المصري التصرف في الاجزاء المشتركة

باستقلال عن الطابق او الشقة (م ٨٥٦/٢ مدنى) لان نصيب المالك في الاجزاء المشتركة يعتبر من توابع الشقة او مكملاتها ، فيكون مصيره مرتبطا بصفة مطلقة بمصيرها . فليس للشريك ان ينقل ملكية نصيبه فى الاجزاء المشتركة ، ولا ان يثقله برهن او بأى حق عينى آخر ما لم يرد التصرف على الشقة بصفة اصلية فيمتد الى ما يكملها بطريق التبعية (١) وقد ثار التساؤل فى حالة وجود ارض فضاء كبيرة مقام على جزء منها مبنى . عما اذا كان من الممكن لاحد الملاك التصرف فى حصة فى الارض غير المبنية تصفة مستقلة ام ان هذه الارض تعد من الاجزاء المشتركة التى تنطبق عليها قاعدة التبعية .

ذهب الاستاذ الدكتور توفيق فرج بحق الى امكان تصرف المالك لحصته في الارض غير المبنية باستقلال عن طابقه او شقته ، وذلك تأسيسا على ان هذه الارض غير المبنية تقبل القسمة من ناحية ، كما انها لا تعتبر من الاجزاء المشتركة التابعة للشقق ــ والتى يجب ان تظل في حالة شيوع دائم من ناحية اخرى . فالارض التى تعد من الاجزاء المشتركة بالنسبة لملاك الطبقات و الشقق ، هى الارض المقام عليها تلك الطبقات او الشقق ، بينما الارض غير المبنية لا ينطبق عليها الحظر الوارد في المادة ٨٥٦/٢ مدنى (٢) ويختلف الامر اذا كانت الاجزاء المشتركة مزروعة حدائق يستفيد منها جميع الملاك اذ تعتبر من الاجزاء المشتركة .

ثانياً — حق استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها :

تنص المادة ٨٥٧ مدنى على ان :

١ ــ كل مالك فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه في الدار حر في أن يستعمل الاجزاء المشتركة فيما اعدت له ، على الا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم .

٢ ــ ولا يجوز احداث اى تعديل في الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل الذى يقوم به احد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه ان يسهل استعمال تلك الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بالملاك الاخرين .

---

(١) الدكتور توفيق ص ٢١٣ السنهورى ص ١٠٢ .

(٢) الدكتور توفيق فرج ص ٢١٢ .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون المدنى فى هذا الصدد :

« كما هو الامر فى الشيوع الاجبارى ، يجوز لكل مالك ان يستعمل الاجزاء المشتركة فيما أعدت له ، على ألا يحول ذلك دون استعمال الملاك الاخرين لها . ولا يجوز لاحد ان يحدث تعديلا فى هذه الاجزاء دون موافقة الجميع ، الا اذا توافرت شروط اربعة :

أ — ان يكون ذلك على نفقة الشريك الذى يستقل باحداث التعديل .

ب — وان يكون التعديل من شأنه تسهيل استعمال الاجزاء المشتركة .

جـ — والا يغير التعديل من تخصيص هذه الاجزاء .

د — والا يحدث ضررا بالملاك الاخرين (١) .

ويبين من هذه المادة انه يجوز لكل شريك ان يستعمل المرافق المشتركة فى العقار وذلك باربعة شروط :

١ — ان يكون استعمال المرافق المشتركة فيما اعدت او خصصت له —

٢ — ان يكون استعمال المرافق المشتركة على وجه لا يضر بالعمارة

٣ — ان يكون استعمال المرافق المشتركة لا يحول دون استعمال باقى الملاك .

٤ — ان يكون استعمال المرافق المشتركة فى سبيل الانتفاع بالجزء المفرز المملوك له فى العمارة .

وتطبيقا لذلك ، فللشريك ان يدخل من الباب العام للعقار ، وان يصعد السلم أو يركب المصعد للوصول الى طبقته او شقته ، وان يوصل انابيبه ومواسيره بالانابيب والمواسير المشتركة فى العمارة فى المياه والغاز والنور .

ولا يجوز للشريك ان يحدث تعديلا فى المرافق المشتركة فى العقار بغير موافقة جميع الملاك ، الا اذا توافرت الشروط الاربعة التى عددتها المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى ، فيجب الا يغير التعديل من تخصيص المرافق المشتركة . والا يحدث ضررا بالعمارة ، والا يحول دون استعمال باقى الشركاء ، وان يكون فى سبيل الانتفاع بالجزء المفرز المملوك له فى العقار .

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدنى جـ ٦ ص ١٥٩ .

وتطتيقا لذلك يجوز لمالك احدى الطبقات او الشتق أن ينشىء داخل احد الجدران الرئيسية لطبقته او شقته دواليب او رفوفا او مداخن لاستعماله الخاص ، أو ينشىء بلكونات أو يوسع نوافذه شرط عدم الاضرار بمتانة المبنى او تشويه مظهره الخارجي ، ويجوز لمالك الطبقة السفلى من العقار أن يفتح بابا في الجدار الرئيسى او ان يحول نافذة الى باب مع مراعاة الشرط السابق . وعلى العكس لا يجوز لمالك الطبقة او الشقة ان يضع على واجهة طبقته او شقته اعلانات مضيئة تشوه المظهر الخارجي للمبنى او تمنع الملاك الاخرين من رؤية الطريق العام بسبب انعكاس الضوء . ولا يجوز لمالك الطبقة العليا ان يبنى طبقة اخرى ، ولو كانت اساسات وجدران بالعقار ذات متانة تتحمل زيادة العبء عليها ، لان هيكل البناء مملوك على الشيوع ، فلا يجوز لاحد الملاك ان يستاثر بالبناء عليه وحده ، بل يجب ان يبقى الحق فى انشاء طوابق جديدة للملاك جميعا ينشئونها بنفقات مشتركة فتكون مملوكة بينهم على الشيوع ، ولا يجوز القياس على حكم المادة ٨١٥ مدنى في الحائط المشترك ، لان الفرق كبير بين بناء طبقة جديدة فى عمارة وبين مجرد تعلية حائط فاصل ، اما المالك المستقل بالجزء الاعلى من العمارة فيجوز له أن يستقل ببناء طبقة جديدة ولا يجوز لمالك الطبقة السفلى ، الذى يقوم باستغلال مقهى فيها ، أن يفتح فى الجدار بابا يؤدى الى سلم العقار ربما يترتب عليه من استعمال عملاء المقهى لهذا الباب ، فتزداد الحركة فى فناء السلم ويضار الملاك الاخرون (١) .

إدارة الأجزاء المشتركة :

تنص المادة ٨٢٧ مدنى على ان :

« تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك » .

وتنص المادة ٨٢٨ دنى على انه :

١ ــ ما يستقر عليه رأى اغلبية الشركاء في اعمال الادارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الاغلبية على اساس قيمة الانصبة . فان لم تكن ثمة اغلبية فالمحكمة بناء على طلب احد الشركاء ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع .

---

(١) الدكتور السنهورى فى المرجع السابق البند السابق ص ١٠٢٢ .
ــ الدكتور اسماعيل غانم في البحث السابق ص ٢١ .

٢ ــ وللاغلبية ايضا أن تختار مديرا ، كما ان لهـا أن تضع للادارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا ، سواء اكان الخلف عاما أم كان خاصا .

٣ ــ واذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عـد وكيلا عنهم .

كما تنص المادة ٨٢٩ مدنى على أن :

١ ــ للشركاء الذين يملكون ــ على الاقل ، ثلاثة ارباع المال الشائع ، ان يقرروا ــ فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال ــ من التغيرات الاساسية والتعديل في الغرض الذى اعد له ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم الى باقى الشركاء . ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان .

٢ ــ وللمحكمة عند الرجوع اليها ، اذا وافقت على قرار تلك الاغلبية ان تقرر مع هذا ما تراه مناسبا من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر باعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن بالوفاء بما قـد يستحق من التعويضات .

ويتبين من المواد السابقة انه قد يتفق الملاك على اختيار وكيلا عنهم يتولى ادارة العمارة ، والغالب فى العمل ان يكون هذا الوكيل هو بواب العمارة . وقد يحصل في الحياة العملية أن يقوم احد الملاك بالادارة فعـلا ، ففى هذه الحالة تثبت له الادارة الضمنية اذا سكت بقية الملاك وارتضوا ادارته (١) .

ويخضع ملاك الطبقات او الشـقق فى استعمالهم الاجزاء المشـتركة والانتفاع بها لاحكام الشيوع العادى باعتبار أن هذه الاجزاء تعتبر مملوكة لهم ملكية شائعة شيوعا اجباريا ، وذلك فى الحالات التى لا يوجد لها حكم خاص في ملكية الطبقات او الشقق (٢) فكل مالك مثلا ان يستعمل ابواب الدخول لمروره او لمرور سيارته وله أن ينتفع بحديقة ادار وسائر الاجزاء المشتركة بصفة عامة غير انه يتقيد فى استعماله وانتفاعه بالاجزاء المشتركة بما يأتى :

١ ــ الا يغير من الغرض التى اعدت له هذه الاجزاء .

---

(١) الدكتور محمد المنحى المرافق المشتركة فى العقار ص ٢٦ .

(٢) توفيق فرج ص ٢١٢ .

٢ ـ ألا ينتقص من حقوق باقى الملاك المشتركين معه فى الاستعمال والانتفــاع .

عدم التغيير فى الغرض الذى أعدت له الأجزاء المشتركة :

ويضرب الفقه امثلة للخروج عن الغرض الذى أعدت له الاجـزاء المشتركة كاستعمال السلم لعصر الملابس المغسولة او تنظيف السجاد . او أن يعرض في المدخل بضاعة حتى ولو كان له متجر في ذات المبنى او يستعمل الفناء فى وقوف سيارته أو استعمال المصعد المشترك لنقل البضائع او يستعمل أحد الملاك الجدران الرئيسية في المبنى ليسند عليها عقار اخـر مملوك له (١) .

عدم الانتقاص من الحقوق القانونية لباقى الملاك : .

كما يلتزم المالك ان يراعى عند استعماله وانتفاعه بالاجزاء المشتركة عدم الانتقاص من حقوق باقى الملاك « شركائه فى ملكية الطبقات أو الشقق » ـ ان لهم نفس الحقوق التى له عليها (٢) .

وعلى ذلك لا يجوز ان يضع المالك منقولاته أو بضائعه في الممرات المشتركة او ان يقصر حجرة الغسيل المشتركة على استعماله الشخصى ، او ان يستعمل الفناء المشترك كجراج لسيارته . مما يعوق مرور الملاك الاخرين بحرية ، ولباقى الملاك المشتركين فى ملكية الشقق او الطبقـات الاعتراض على المالك الذى يقوم باخراج الاجزاء المشتركة عن الغرض الذى اعدت له او ينتقص من حقوق باقى الملاك في الانتفاع بها ويقبل اعتراضهم فى الحالة الاولى بمجرد ثبوت الخروج على هذا الغرض دون ان يكون عليهم أن يثبتوا ان هذا التغيير قد أضر بهم .

بينما فى الحالة الثانية يتعين على الملاك أن يثبتوا ما لحقهم من ضرر بسبب هذا الانتفاع (٣) وفي هاتين الحالتين فان المالك يلتزم باعادة الحال الى ما كان عليه ، ويكون للقاضى سلطة فرض غرامة تهديدية لتنفيذ ذلك

---

(١) السيد على المغازى ص ٤٨ ، محمد على عرفة ص ٤٦٣ .

(٢) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١١١ .

(٣) السيد على المغازى ص ٤٩ ـ اسماعيل غانم ـ مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة ٨ العدد ٢ ـ ١٩٦٤ ص ٢١ .

(المادة ٢١٤ مدنى (٢٨)) هذا بالاضافة الى التزام المالك بتعويض الاضرار التى لحقت باقى شركائه طبقا للقواعد العامة .

كما تنص الفقرة الثانية من المادة ٨٥٧ مدنى على أن :

« لا يجوز احداث أى تعديل فى الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل الذى يقوم به احد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه ان يسهل استعمال تلك الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الاخرين » .

كما تنص الفقرة الثانية من المادة ٢٧ من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ٧٩ على ما يأتى :

« ولا يجوز احداث اية تعديل في الاجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل يقوم به احد الاعضاء على نفقته الخاصة ، ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الاجزاء دون ان يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بالاعضاء الاخرين .

واضح ان هذا النص يعد ترديدا لنص المادة ٨٥٧/٢ سالفة الذكر ، مع استبدال عبارة جميع الملاك الواردة فيها بعبارة الجمعية العمومية للاتحاد ، وذلك باعتبار ان هذه الجمعية تتكون من جميع أعضاء الاتحاد .

وعلى ذلك يمكن التفرقة بين العقارات التى تخضع لنظام اتحاد الملاك ، وتلك التى لا تخضع له بالنسبة لاجراء اية تعديلات في الاجزاء المشتركة من جانب احد ملاك الطبقات أو الشقق .

فى الحالة الاولى تنطبق المادة ٢٧/٢ من قرار وزير الاسكان والتى تتطلب لذلك موافقة الجمعية العمومية للاتحاد (١) .

بينما في الحالة الثانية تنطبق المادة ٨٥٧/٢ من التقنين المدنى والذى تتطلب موافقة جميع الملاك لاجراء هذه التعديلات .

ويبين من ذلك انه لا يجوز لاى مالك فى ملكية الطبقات او الشقق ان يحدث تعديلا في الاجزاء المشتركة ، ما لم يحصل على موافقة جميع شركائه او الجمعية العمومية للاتحاد على حسب الاحوال .

---

(١) سمير كامل المرجع السابق ص ١١٢ .

غير أنه يجوز للمالك ان يحدث تعديلات فى الاجزاء المشتركة دون حاجة الى الحصول على موافقة بقية الملاك او الجمعية العمومية للاتحاد . على ان يكون ذلك على نفقته الخاصة ، وبشرط أن يكون من شأن التعديل أن يسهل استعمال الاجزاء المشتركة — دون أن يمس بالغرض الذى اعدت له هذه الاجزاء أو يلحق الضرر بالملاك الاخرين ، فله أن يبدل أنابيب المياه بأنابيب اوسع لتصل المياه الى شقته أو يفتح نافذة في جدار رئيسى مادام ذلك لا يضر بمتانة المبنى . وعلى ذلك يشترط لقيام احد الملاك باحداث تعديلات فى الاجزاء المشتركة دون موافقة جميع الملاك أو الجمعية العمومية توافر شروط ثلاثة .

الاول أن يكون ذلك على نفقة الشريك الذى يستقل باحداث التعديل .

الثانى أن يكون التعديل من شأنه تسهيل استعمال الاجزاء المشتركة .

الثالث : الا يكون من شأن هذه التعديلات المساس بتخصيص الاجزاء المشتركة ، والا يحدث ضررا بالملاك الاخرين .

فاذا توافرت هذه الشروط ، جاز للمالك اجراء التعديلات فى الاجزاء المشتركة دون موافقة باقى الملاك ، الاخريين .

ولا يجوز لاى مالك ان يحدث اى تعديل فى الاجزاء المشتركة ولو كان هذا التعديل عند تجديد البناء ، دون موافقة جميع الشركاء أو الجمعية

هذا التعديل عند تجديد البناء ، دون موافقة جميع الشركاء او الج

العمومية للاتحاد على حسب الاحوال (١) .

المطلب الثانى
التزامات الملاك على الأجزاء المشتركة

تتنوع الالتزامات في ملكية الشقق او الطبقات الى نوعين من الالتزامات او الاعباء :

النوع الاول : التزامات خاصة بالاجزاء المفرزة ، ولا خلاف على ان يتحمل المالك دون سواه نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المملوكة له ملكية مفرزة وعلى ذلك نصت الفقرة الاولى من المادة ٢٨ من قرار وزير الاسكان الخاص باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك .

---

(١) الدكتور سمير كامل — المرجع السابق ص ١١٦ .

النوع الثاني : التزامات او اعباء مشتركة وهي تثير العديد من المشاكل نتيجة للحقوق المتساوية والمتعارضة لكل مالك على الاجزاء المشتركة . وعلى هذه الاعباء تنص المادة ٨٥٨ من القانون المدنى :

١ — على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ الاجـزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها — ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

٢ — تنص المادة ٢٨ من قرار وزير الاسكان ١٩٧٩/١٠٩ في الباب السادس منه والخاص بتكاليف الصيانة على ما يأتى :

— يتحمل الاعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وادارة وتجديد الاجزاء المشتركة وويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه في العقار .

تنظم هاتين المادتين مساهمة الملاك فى التكاليف المشتركة وهى تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ، فتحدد نصيب كل مالك في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار . وهو الاساس الذى اخذ به المشرع لتحديد نصيب كل مالك فى الاجزاء المشتركة من المبنى كما تقدم .

ويترتب على عدم الاعتداد بالانتفاع الفعلى ان امتناع احد الملاك عن استعمال احد الاجزاء المشتركة لا يعفيه من المساهمة فى نفقاته . كما قد تكون نسبة انتفاع احد الملاك بأحد الاجزاء المشتركة اكبر او اقل من نسبة الجزء الخاص به . فمثلا الانتفاع بالمصعد من جانب ملاك الشقق بالادوار السفلى يختلف عن مقدار الانتفاع بالنسبة لملاك الادوار العليا . لذلك فان الاخذ بمعيار القيمة قد يؤدى الى نتائج غير عادلة .

وقد اراد المشرع ان يتفادى ما يمكن أن يثيره البحث فى الانتفـاع الفعلى ومقداره من مشاكل بين الملاك .

وقد نادى بعض الشراح وبحق الى اعادة النظر في معيار توزيع الاعباء المشتركة الذى يأخذ به المشرع المصرى ، والاخذ بمعيار الانتفاع الفعلى ومقداره عند توزيع هذه الاعباء . فلا يمكن مثلا ان تتساوى اعباء صيانة المصعد بالنسبة لملاك الدور الارضى او الاول مع ملاك الدور العاشر ، و يتساوى جميع ملاك المبنى في اعباء استهلاك الغاز الطبيعى المزود به المبنى تلكمله ؛ وانما يجب ان نأخذ في الاعتبار بمقدار الاستهلاك الفعلى لكل مالك . ويمكن ايضا ان نطبق هذا المعيار على مختلف الاعبـاء التى

يلزم بها الملاك ؛ فمثلا بالنسبة لمصاريف الادارة يمكن ان تقسم بين الملاك بالتساوى باعتبار ان أعمال الادارة تعود عليهم جميعا بالنفع .

وللقضاء على ما قد يثور من مشاكل بين الملاك حول معيار الانتفاع الفعلى ومقداره يمكن وضع لائحة يبين فيها تطبيقات لهذا المعيار في الحالات التى يحتمل فيها الخلاف فمثلا يحدد لكل طابق ما يتحمله في مصاريف صيانة المصعد ، مع اعفاء الادوار الارضية (١) .

تكاليف الأجزاء المشتركة فى العقار :

تنص المادة ٨٥٨ مدنى سالفة الذكر على ان :

١ — على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ الاجـزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه فى هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له في الدار ، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

٢ — ولا يحق للمالك ان يتخلى عن نصيبه فى الاجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك فى التكاليف المتقدمة الذكر .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون المدنى فى هذا الصدد :

« خالف المشروع (م ١٢٢٩) التقنين الحالى (م ٣٦/٥٧) فيمن يتحمل تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها • ففى التقنين الحالى يلزم مالك الطبقة السفلى باجراءها يلزم لصيانة ارضية طبقته من بلاط والواح ، وعليه ايضا اجراء ما يلزم لصيانة السلم من ابتداء الموضع الذى لا ينتفع به صاحب الطبقة السفلى .

اما المشروع فقد جعل هذه التكاليف شركة بين جميع الملاك كل بنسبة قيمة الجزء الذى له في الدار ، ما لم تنص سندات الملك على شيء غير ذلك . ونصيب كل شريك في التكاليف التزام في ذمته لا يستطيع ان يتخلص منه ، حتى تاتخلى عن نصيبه فى الاجزاء المشتركة ، خلافا للقاعدة العامة التى تقضى بجواز التخلص من الالتزام اذا انبنى على حق عينى يتخلى صاحبه عنه . ولكن التخلص من الالتزام يتم اذا تخلى الشريك عن نصيبه المفرز ونصيبه الشائع معا (٢) .

ويبين من هذه المادة ان جميع الملاك ملزمون بالمساهمة في تكاليف المرافق

---

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١١٩ .

(٢) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدنى جـ ٦ ص ١٦٣ .

المشتركة فى العمارة ، لانهم ينتفعون بهذه المرافق او هى على الاقل معـدة لانتفاعهم . وهذه المساهمة تكون بنسبة قيمة كل طبقة او شقة على النحو المقدرة به انشـاء العمارة .

ويستوى في المساهمة فى هذه التكليف ان ينتفع المالك فعلا بالمرافق المشتركة فى العمارة او لا ينتفع ، فهى معدة لانتفاعه في جميع الاحوال . كما يستوى أن يكون انتفاعه بها يتساوى أو يزيد او يقل عما يساهم به فى التكالف ، ينتفع بالمصعد أو السلم اكثر مما ينتفع ته صاحب الطبقة الادنى (ذات القيمة الاعلى والمساهمة الاعلى) .

ولا يستطيع المالك التخلص من التزامه بالمساهمة فى تكاليف المرافق المشتركة فى العمارة ، عن طريق التخلى عن ملكيته في تلك المرافق ، لانه في الغالب من الاحوال سوف يستمر في استعمال ذلك المرافق ، فهو لابد منتفع بالباب والسلم بالباب والسلم فى الدخول والصعود كما كان الحـال قبل التخلى . والحالة الوحيدة الجائز فيها التخلص من الالتزام بالمساهمة في تكاليف المرافق المشتركة هى التخلى عن ملكية الطبقة او الشقة ذاتهـا بما يتبعها من حصة فى المرافق المشتركة بالعمارة (١)

من أمثلة تكاليف المرافق المشتركة فى العمارة :

تكاليف الادارة والحفظ والصيانة والتجديد • ومن أمثلة تكاليف الادارة : اجرة البواب ، عوائد البلدية ، الضرائب المفروضة ، اقساط التأمين . ومن امثلة تكاليف الحفظ : مصروفات الكنس والرش . ومن امثلة تكاليف الصيانة : ترميم اجزاء المرافق — اصلاح المصعد والسلم . ومن امثلة تكاليف التجديد : تجديد الباب العام للعمارة ، موتور رفع المياه (٢) .

وبالنسبة للاعباء المشتركة التى تتعلق بأجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٢٨ من القرار الوزارى سالف الذكر على ما يأتى :

« نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما » .

الفرنسى حيث لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، بينما الاتفاق على ذلك فى
ويلاحظ أن قواعد توزيع الاعباء المشتركة تنطبق بصفة آمرة في القانون

---

(١) الدكتور محمد المنجى المرافق المشتركة فى العقار .

(٢) الدكتور السنهورى فى المرجع السابق بند ٦٢٦ ص ١٠٢٣ الدكتور اسماعيل غانم البحث سابق الاشارة اليه ص ٣٢ .

القانون المصرى . لذلك يمكن للملاك ان يقوموا بوضع بيان لقواعد توزيع الاعباء يختلف عن التوزيع المنصوص عليه فى المادة ٨٥٨ سالفة الذكر فيما تقــــدم .

وفى حالة مخالفة الملاك لقواعد التوزيع القانونى . فانه يتعين عرض هذه القواعد على الجمعية العمومية (م ٢٠/٦ من قرار وزير الاسكان) .

غير أنه يجب اجماع كل اعضاء الاتحاد على هذه القواعد ، ولا تكفى الاغلبية العادية لان هذه الاغلبية لا تسرى في اتخاذ القرارات اذا وجد نص مخالف في القانون . ولما كانت المادة ٨٥٨ مدنى تتطلب الاتفاق لامكان مخالفة القواعد القانونية لتوزيع لذلك يتعين اجماع كل الملاك .

تنص المادة ٣٠ من قرار وزير الاسكان على ما يأتى :

« اذا امتنع عضو الاتحاد عن اداء الاشتراكات او التامينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالاداء ثم يستصدر أمرا بالاداء طبقا لاحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية »

يتضح من النص السابق انه اذا امتنع المالك عن وفاء التزاماته الواجبة عليه وفقا للقانون او النظام النموذجى لاتحاد الملاك ، كان لمأمور الاتحـــاد أن يكلفه بدفع حصته في الاعباء المشتركة ، فاذا لم يبادر الى السداد رغم تكليفه به فانه يكن للمأمور ان يستصدر أمرا بالاداء طبقا لاحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية اى ان القرار احال الى قواعد قانون المرافعات فى استصدار امر الاداء (١) .

وتنص المادة ٢/٨٥٨ مدنى على انه « لا يحق للمالك أن يتخلى عن نصيبه في الاجزاء المشتركة للتخلص من التزامه الا بالتخـــلى عن كافــــة حقوقه ، بأن يتخلى عن الملكية المفرزة للطابق او الشقة الخاصة وعن نصيبه الشائع في الاجزاء المشتركة .

أما التخلى عن النصيب الشائع مع الاحتفاظ بالملكية المفرزة فلا يجوز فنصيب كل مالك فى الاعباء المشتركة التزام فى ذمته لا يستطيع ان

---

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١٢٠ . وكتابنا المشكلات العملية في قضاء التنفيذ ص ١٢٠ .

يتخلص منه حتى بالتخلى عن نصيبه فى الاجزاء المشتركة خلافا للقاعدة العامة التى تقضى بإمكان التخلص من الالتزام اذا بنى على حق عينى يتخلى صاحبه عنه .

ويلاحظ ان هناك من الاجزاء المشتركة التى لا يتصور التخلى عنها اصلا ، لانه لا غنى عنها لوجود الطبقة أو الشقة ذاتها او للانتفاع بها . كالتخلى عن الجدران الرئيسية او السلم او الارض . بينما يمكن تصور التخلى عن بعض آخر من الاجزاء المشتركة التى لا يكون لها مثل هذا التاثير كالتخلى عن المصعد أو عن الحديقة المحيطة بالمنزل .

والمشرع يمنع التخلى عن كافة الاجزاء المشتركة حتى ولو كان يتصور التخلى عنها باستقلال عن الاجزاء الخاصة . وذلك يرجع الى تجنب المشاكل بين الملاك اذ ان اباحة هذا التنازل يقتضى عدم استعمال المالك للاجزاء الذى تخلى عنها وهذا يتطلب وجود رقابة كافية للتحقق من ذلك .

وبالنسبة للقروض التى يمكن ان يمنحها الاتحاد للملاك لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم تنص المادة ٦٨٩ مدنى على ما يأتى :

١ ــ « كل قرض يمنحه الاتحاد لاحد الشركاء لتمكينه من القيام الشائعة في الاجزاء المشتركة من العقار .

٢ ــ « وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده » .

كما تنص المادة ٢٩ من قرار وزير الاسكان على ما يأتى :

« يجوز للجمعية العمومية للاتحاد ان تمنح قرضا لمن يعجز من الاعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار او القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه في ملكية الاجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الاعضاء وذلك لتمكينه من اداء هذه الالتزامات » .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة فى العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى » .

يتضح من ذلك انه يجوز للجمعية العمومية لاتحاد الملاك ان تمنح قروضا لاحد الاعضاء وذلك لتمكينه من الاضطلاع بعبء التزاماته سواء الناشئة عن اشتراكه في ملكية الاجزاء المشتركة او عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الشركاء .

وقد ثار التساؤل حول كيفية صدور قرار الاتحاد في ظل المادة ٨٦٩

مدنى . ذهب البعض على أن قرار الاتحاد بمنح القرض يجب ان يصدر باجماع الملاك ، ولا يكفى فى ذلك اغلبيتهم . لانه لا يجوز الزام اى من الملاك بالمساهمة فى مبلغ القرض بغير رضاه (١) .

بينما ذهب بعض آخر من الشراح انه تكفى الاغلبية العادية محسوبة على اساس قيمة الانصباء ، على اعتبار المال الذى يقرضه الاتحاد هو من ماله الخاص (٢) .

ونص المادة ٢٩ من القرار الوزارى سالف الذكر يتفق مع هذا الرأى الثانى اذ انها لم تطلب اغلبية خاصة فى منح هذه القروض (٣) .

المطلب الثالث

القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض بشأن الملكية الشائعة وملكية المساكن الاقتصادية

القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض بشأن الملكية الشائعة : (٤)

١ — لكل من الشركاء على الشيوع حق ملكية حقيقية فى حصته الشائعة ، ولذلك فانه اذا تمكن أحدهم من اقامة بناء على جزء من العقار المشترك فانه لا يعد بانيا فى ملك غيره . ومن ثم فان المادة ٦٥ من القانون المدنى لا تكون منطبقة على حالته لتعلقها بحكم البناء فى ملك الغير . ولا يغير من ذلك ما للشريك الاخر من حق الملكية على الشيوع فى الجزء الذى حصل عليه البناء فان كل ماله هو أن يطالب من اقام البناء بقسمة العقار المملوك لهما على الشيوع ثم يرتب حقه على ما يظهر من نتيجة القسمة .

---

(١) اسماعيل غانم بحثه المنشور فى مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة الثامنة العدد الثانى ١٩٦٤ السالف الاشارة اليه ص ٤٧ — منصور مصطفى ص ٣٦٣ فقرة ١٠٤ .

(٢) السنهورى حـ ٨ ص ١٠٣٥ فقرة ٦٣٣ .

(٣) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١٢٤ .

(٤) المستشار السيد خلف محمد قضاء النقض فى الملكية ص ٢٣ .

(جلسة ١١/١/١٩٤٠ طعن رقم ٦٤ سنة ٩ ق) .

٢ — الشريك الذى يقيم بناء على العين المشتركة لا يعتبر من الغير في معنى المادة ٦٥ من القانون المدنى فاذا ما طالب الشريك الاخر بملكيته لحصة في هذا البناء وجب أن يكون ذلك في مقابل ما يناسبها فى تكاليف البناء الفعلية وقت اقامته ، اذ أن مطالبته هذه تفيد أنه اعتمد فعل شريكه ، ومن ثم يكون الشريك الباقى فى هذه الحالة معتبرا فى حكم الوكيل .

(جلسة ٣٠/١٢/١٩٤٨ طعن رقم ٩٧ سنة ١٧ ق) .

٣ — اذا كان الملك لاخوة متعددين ولم يبع للمشترى منهم الا بعضهم فحصة الأخرين باقية لهم بداهة ولا يستطيع المشترى بتسجيل عقد مشتراه أن يخلق لنفسه علاقة بهؤلاء الاخرين يمنعهم بها من التصرف فى ملكهم الباقى لهم تصرفا انشائيا او بطريق الاجازة ولا ان يجترهم كلما تصرفوا او كلما اجازوا عمل فضولى أن يسجلوا تصرفهم او اجازتهم حتى يكون ايهما حجة عليه .

(جلسة ٣٠/٥/١٩٣٥ طعن رقم ٥ سنة ٥ ق) .

٤ — انه وان كانت الملكية الشائعة تسرى بقدرها الى كل اجزاء المال المشاع فان ذلك لا يمحو ما لكل حصة فيه من كيان ذاتى فتكون فى كل جزء منه متميزة بالقوة عن غيرها الى حصول القسمة وحينئذ تصير متميزة بالفعل . ذلك ان الحصة الشائعة وان لم تكن في الاعيان متميزة حالا فانها متميزة بالقسمة مآلا ، وبموجب ما للقسمة من أثر رجعا كاشف تكون فى نظر القانون متميزة عن غيرها من أول الامر ، فاذا قضى حكم برفض دعوى تثبيت ملكية أرض اشتراها المدعى مؤسسا ذلك على بطلان عقد البيع الصادر اليه نتيجة سبق الحكم ببطلان عقد تمليك البائع الاصلى ، في حين أن هذا البائع كان قد تملك بعد البيع الصادر منه حصة شائعة فى جملة الاطيان يمكن أن تخرج منها الحصة المبيعة فلا مخالفة في ذلك للقانون . اذ ان ما باعه البائع الاصلى وآل اخيرا الى المدعى وان كان قدرا شائعا فى جملة الاطيان فانه قدر معين بذاته متميز عن غيره بكونه هو ما اشتراه هذا البائع من احد الورثة وقضى بابطال البيع الصادر له في خصوصه ، فهو لذلك يختلف عن القدر الشائع الذى تملكه البائع المذكور فيما بعد بالشراء من مالك آخر مشتاع .

(جلسة ١٥/١/١٩٤٨ طعن رقم ١١١ سنة ١٦ ق وطعن رقم ١٠ سنة ١٧ ق)

٥ — متى كان الحكم اذ قضى بتثبيت ملكية الطاعن الى المقدار الذى اشتراه شائعا لا مفرزا قد استند الى ما ورد بعقد شرائه فليس له أن يتمسك

بما ينعاه على الحكم لعدم قضائه له بالملكية مفرزة استنادا الى ان ملكية البائعين له كانت مفرزة وان ما ورد بالعقد من أن البيع شائع في مساحة معينة انما كان بناء على أمر المساحة اذ ان مؤدى هذا النعى مخالفة ما ورد بسند ملكيته فى هذا الخصوص .

(جلسة ١٦/٤/١٩٥٣ طعن رقم ٢٨٠ سنة ٢٠ ق) .

٦ — ان مجرد وضع يد الوارث على قدر مفرز من ارض مشتركة لا يمنعه من أن يطالب بتثبيت ملكيته لحصته الميراثية شائعة فى هذه الارض ، ولا من القضاء له بذلك ، ما دامت التركة لا تزال على الشيوع ، واذن فلا يعيب الحكم في هذه الدعوى اغفاله بحث أمر وضع اليد اعتبارا بأنه غير منتج .
(جلسة ٦/١/١٩٤٩ طعن رقم ١٧٠ سنة ١٧ ق) .

٧ — متى كانت المحكمة قد قررت أنه لا تعارض بين اعتبار مطالبة الطاعنة بريع نصيبها فى الدور الذى شيدته المطعون عليها بالمنزل المملوك لهما على الشيوع سابقة لاوانها وبين القضاء لها بملكية هذا النصيب لان الملكية تتكون من ثلاثة عناصر . التصرف والاستعمال والاستغلال . ولان الطاعنة نزلت فى عقد الاتفاق المحرر بينها وبين المطعون عليها عن حقى الاستعمال والاستغلال لمدة مؤقتة الى أن توفيها بحصتها في تكاليف الانشاء فان هذا الذى قررته المحكمة ليس فيه ما يناقض الحكم الصادر بتثبيت ملكية الطاعنة الى نصيبها فى الدور المذكور .

(جلسة ١٠/٤/١٩٥٢ طعن رقم ٤٥ سنة ٢٠ ق) .

٨ — ليس للشريك على الشيوع ولا لمن تلقى الحق عنه أن يدعى الاستحقاق في الجزء الذى باعه الشريك الاخر الا بعد أن تحصل القسمة ويقع المبيع فى نصيبه هو ، أما قبل ذلك فتكون الدعوى سابقة لاوانها .
(جلسة ٢٥/٤/١٩٤٠ طعن رقم ٤ سنة ١٠ ق) .

٩ — لكل مالك على الشيوع حق الملكية في كل ذرة من العقار المشاع فلا يستطيع الشريك الاخر اخراجه منه . والشركاء فى هذا سواء ، فلا تفضيل لواحد على واحد الا بناء على حق آخر غير الملكية الشاعة كالاجارة مثلا . فاذا اجر الشريك حصته ، ووضع المستأجر يده على جزء من الارض الشاعة معادل لها ، فلا يقبل من الشريك الاخر ان يدعى حصول تعرض له في وضع يده من المستأجر ، أو ان يطلب استرداد حيازته منه فان النزاع في هذه الصورة لا يكون الا على طريقة الانتفاع ، وهذا محله دعوى محاسبة أو قسمة .

(جلسة ١٩٤٠/٣/٧ طعن رقم ٢٨ سنة ٩ ق) .

١٠ — اذا كان احد الشركاء على الشيوع واضعا يده على جزء معين تسهيلا لطريقة الانتفاع فهو يمتلك فى هذا الجزء ما يتناسب مع نصيبه فى المجموع ويكون انتفاعه بالباقى مستمدا من حقوق شركائه الاخرين على أساس التبادل في المنفعة . وليس من حق أحد الشركاء ان ينتزع منه الارض بحجة أنه معادل له فى الحقوق على الارض ، بل كل ماله — ان لم يعامل هذه المعاملة بالذات أو اذا أراد العدول عنها — ان يطلب قسمة الارض او يرجع على واضع اليد تما يقابل الانتفاع . فاذا كان الحكم قد اثبت ان وضع اليد بشروطه القانونية كان لاحد الشركاء على الشيوع فلهذا الشريك ، فى سبيل حماية يده الفعلية على العقار من تعرض المشترى من احد شركائه ، أن يرفع دعوى وضع اليد ضد المتعرض ، والمشترى وشأنه في اتخاذ اتخاذ ما يراه كفيلا بالمحافظة على حقوقه .

(جلسة ١٩٤٣/٢/٢٥ طعن رقم ٤٦ سنة ١٢ ق) .

١١ — ان مقتضى الاستغلال على أساس المهايأة الزمنية أن يستغل الشريك حقه بالاصالة ، ولا يكون نائبا عن شريكه الا في وضع اليد المادى على العين مدة الاستغلال . وهذا لا تأثير له فى حقوق الانتفاع ذاتها ، فلايكون الشريك المنتفع ملزما بتعويض ما للشريك الاخر على أساس انه كان مغتصبا نصيبه او مانعا اياه من الانتفاع به .

(جلسة ١٩٤٣/١/٢١ طعن رقم ٤١ سنة ١٢ ق) .

١٢ — متى كان العقار مموكا لعدة شركاء فليس لاحدهم ان يطالب الا بنصيبه هو في الاجرة فقط ، ولا يكون له ان يطالب بكامل الاجرة الا اذا كان وكيلا عن الباقين ، وفى هذه الحالة لا يقبل منه القول بصفة اجمالية انه وكيل عن باقى الشركاء ، بل ينبغى أن يبين أسماء موكليه ويقدم للمحكمة ما يثبت توكيله عنهم حتى تسير الدعوى معلوما فيها كل خصومها ، ويكون الحكم الذى يصدر حجة لهم أو عليهم . وعدم اشتمال الحكم على ذلك البيان
(جلسة ١٩٣٤/٦/٧ طعن رقم ٧٨ سنة ٣ ق) .

١٣ — ان الشيوع في الاعيان المخلفة عن المورث لا يقتضى الشيوع فيما يشتريه مدير التركة باسمه الا اذا قام الدليل على ان الشركاء في الملك اتفقوا صراحة أو ضمنا على ان تشمل الشركة ما يستجد من الاموال التى يقتنيها مدير اعيان التركة ولو كان شراؤها باسمه خاصة . فاذا كان الحكم بعد أن بين وقائع الدعوى تفصيلا وناقش الادلة التى قدمت فيها قد انتهى من تمحيصها الى نفى حصول اتفاق صريح أو ضمنى على قيام الشركة فيما استجد

من الاموال التى اشتراها مدير التركة باسمه ، فذلك امر موضوعى لا شأن لمحكمة النقض به ما دام مقاما على ادلة مسوغة له .

(جلسة ٣/١/١٩٥٢ طعن رقم ٢٠٧ سنة ١٩ ق) .

١٤ — ماكان على الشيوع لم يضع ايهما يده على جزء معين من الملك المشترك ، باع احدهما حصة شائعة من هذا الملك ورهن الاخر قدرا مفرزا منه . ثم تنازع المرتهن والمشترى على جزء من هذا الملك وضع المشترى يده عليه ، ثم رفع المرتهن دعوى على الراهن وعلى المشترى طلب فيها الزام الاول بأداء مبلغ الرهن اليه ، كما طلب فى مواجهة الثانى حبس العين المرهونة وتسليمها اليه حتى يوفى اليه دين الرهن ، فقضت المحكمة برفض طلب الحبس والتسليم بناء على ما تبينته من أن المشترى قد سجل عقده قبل أن يسجل المرتهن عقده وانتقل الحق العينى اليه بهذا التسجيل ووضع يده على القدر المتنازع عليه ، فهذا منها سديد ولا غبار عليه . اذ المرتهن يطلب استحقاقه لقدر مفرز سبق وضع يد المشترى عليه ، وهذا الطلب سابق لاوانه فانه لا يكون له محل الا عند حصول القسمة ووقوع هذا القدر فى نصيبه هو ، فعندئذ — وعندئذ فقط — يكون له ان يطلب تسليمه اليه لحبسه تحت يده حتى يدفع له دينه . اما قوله انه يجب على المشترى أن يرفع دعوى قسمة حتى اذا ما وقع القدر المتنازع عليه فى نصيبه اعتبر مالكا له من تاريخ انتقال الملك اليه بالشراء ، فهذا لا وجه له لانه ليس فى القانون ما يلزم المشترى بذلك .

(جلسة ١٦/١١/١٩٤٤ طعن رقم ٣٠ سنة ١٤ ق) .

١٥ — ليس ثمة ما يمنع البائع وأن كان مالكا على الشيوع ان يبيع ملكه محددا مفرزا وان حالة التحديد هذه وان ظلت موقوفة او معلقة على نتيجة القسمة او اجازة الشريك على الشيوع الا ان هذا كله لا يبطل عقد البيع . وبتسجيل المشترى لعقده تنتقل الملكية اليه ويصبح شريكا لباقى الشركاء تجب مخاصمته فى دعوى القسمة أن لم يجز هؤلاء الباقون من الشركاء عقده . وعلى ذلك فانه ليس للمستحق — سواء أكان شريكا على الشيوع أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع — ان يدعى الاستحقاق فى المبيع الا بعد القسمة ووقوع المبيع فى نصيبه هو لا فى نصيب البائع لذلك المشترى . وهذا الذى استقر عليه قضاء هذه المحكمة فى ظل القانون المدنى القديم هو ما اخذ به القانون المدنى الحالى فى المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن رقم ٣٦١ سنة ٢٢ ق جلسة ٢٨/٦/١٩٥٦ . س ٧ ص ٧٦٠)

١٦ — لا يجوز لمدعى الاستحقاق الذى تلقى الحق عن شريك أو وارث

ان يتحدى ببطلان بيع نصيب القاصر في المال الشائع اذا تم باقل من الثمن المحدد بقرار المحكمة الحسبية ، اذ ان هذا البطلان نسبى شرع لمصلحة القاصر وحده دون الغير .

(الطعن رقم ٣٦١ سنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ س ٧ ص ٧٦٠)

١٧ — الثمار التى تنتج من المال الشائع اثناء قيام الشيوع من حق الشركاء جميعا بنسبة حصة كل منهم واجراء القسمة بعد ذلك لا يجعل للمتقاسم حقا فى الاستئثار بثمار الحصة التى خصصت له الا من وقت حصول القسمة . ولا يقدح فى ذلك ما قضت به المادة ٨٤٣ من القانون المدنى من اعتبار المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ أن تملك فى الشيوع ذلك ان علة تقرير هـذا الاثر الرجعى للقسمة هو حماية المتقاسم من الحقوق التى يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع اثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذى خصص له في القسمة مطهرا من هذه الحقوق ويجب قصر اعمال الاثر الرجعى للقسمة فى هذا النطاق واستبعاده فى جميع الحالات التى لا يكون الامر فيها متعلقا بحماية المتقاسم مد تصرفات شركائه الصادرة قبل القسمة .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٣١ ق — جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ س ١٦ ع ٣ ص ١١٤٦) .

١٨ — متى كان المطعون عليهم قد رفعوا الدعوى بطلب ريع ثلاثة افدنة شائعة في اثنى عشر فدانا ، فان مفاد ذلك ان مطالبتهم انصبت على ريع حصتهم في مجموع العقار الشائع وذلك اثناء قيام حالة الشيوع وفي حق كل من يثبت انه كان منتفعا بهذه الحصة وبنسبة هذا الانتفاع .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٣١ ق — جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ س ١٦ ص ١١٤٥)

١٩ — مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى انه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الاخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذى وقع فى نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم ، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير ألا اذا سجلت القسمة .

(الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/٤/٢ س ١٥ ص ٥٠٤)

٢٠ — الغير فى حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى هو من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . واما من تلقى من احد الشركاء حقا مفرزا فانه لا يعتبر غيرا ولو سبق الى تسجيل حقه قبل ان تسجل القسمة

اذ أن حقه في الجزء المفرز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى اليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٨٢٦/٢ من القانون المدنى من ان التصرف اذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى اختص به من المتصرف بموجب القسمة مما مفاده ان القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من احد المتقاسمين ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى وقع في نصيبه بموجب القسمة ، ومن ثم فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع فى نصيب البائع له بموجب القسمة ان يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وان كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه الى النصيب الذى اختص به البائع له بموجب تلك القسمة .

(الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/٤/٢ س ١٥ ع ٢ ص ٥٠٤) .

٢١ — تصرف الشريك فى حصة شائعة نافذ في مواجهة شركائه دون حاجة الى موافقتهم طبقا لنص المادة ٨٢٦/١ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤ . س ١٧ ص ٧٢٣)

٢٢ _ القاعدة أن الواقف اذا لم يشترط لنفسه في كتاب الوقف الشروط العشرة كلها أو بعضها فلا يثبت له مطلقا وليس له أن يعمل بأى شرط منها الا باذن القاضى . فاذا كان ما تضمنه كشرط التحديد الصادر من الواقف من تحديد أعيان وقفه الثانى وتجنيبها ليس الا افرازا لاعيان هذا الوقف فان في هذا الافراز قسمة بين الوقفين ممن لا يملكها لان فى القسمة معنى الاستبدال والواقف لم يشترط الاستبدال لنفسه فى كتاب الوقف فيكون ممتنعا عليه الا باذن من القاضى ومن ثم فلا يعتد بكشف التحديد العرفي الصادر من الواقف في انهاء حالة الشيوع لصدور هذا التحديد ممن لا يملكه وبغير الطريق الشرعى .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٣٣ ق — جلسة ١٩٦٧/١/٢٦ . س ١٨ ص ٢٥١)

٢٣ — ليس فى القانون ما يمنع الشريك فى العقار الشائع من أن يكسب بالتقادم ملكية حصة احد شركائه المشتاعين اذا استطاع أن يحوز هذه الحصة حيازة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محلا لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس

عشرة سنة .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٨/٢/٢١ . س ١٩ ص ٥٨٠)

٢٤ — الحصة الشائعة كالنصيب المفرز يصح كلاهما أن يكون محلا لان يحوزه حائز على وجه التخصيص والانفراد ولا فارق بينهما الا من حيث أن الحائز للنصيب المفرز تكون يده بريئة من المخالطة . أما حائز الحصة الشائعة فيده بحكم الشيوع تخالط يد غير من المشتاعين — وليست هذه المخالطة عيبا في ذاتها . وانما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وابهام — فاذا انتفت واستقرت الحيازة على مناهضة حق باقي المالكين ومناقضتهم بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح ، فان الحيازة تصلح حينئذ لان تكون أساسا لتملك الحصة الشائعة بالتقادم .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧٠/٦/٩ . س ٢١ ص ٩٩٨)

٢٥ — من حق الشريك على الشيوع أن يبيع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل اجراء القسمة .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ . س ٢٣ ص ٧٨١)

٢٦ — القسمة الفعلية تتحقق في صورة ما اذا تصرف أحد الملاك المشتاعين في جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ثم ينهج نهجه سائر الشركاء ويتصرف كل منهم في جزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع ، فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمنا انهم ارتضوا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه ، ويكون نصيب كل منهم هو الجزء الذى سبق أن تصرف فيه . ويعتبر المتقاسم طبقا لما تقضي به المادة ٨٤٣ من القانون المدنى مالكا وحده للحصة المفرزة التى آلت اليه من وقت أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها في بقية الحصص .

(الطعن ١١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٢/٢٥ . س ٢٦ ص ٤٧٨)

٢٧ — تصرف الشريك في مقدار شائع يزيد على حصته ، لا ينفذ في حق الشركاء الاخرين فيما يتعلق بالقدر الزائد على حصة الشريك المتصرف ويحق لهم أن يرفعوا دعوى بتثبيت ملكيتهم وعدم نفاذ البيع فيما زاد على حصة الشريك البائع دون انتظار نتيجة القسمة .

(الطعن ٢١٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١١/١١ . س ٢٦ ص ١٣٨٨)

٢٨ — الحصة الشائعة يصح — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن تكون محلا لان يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنية

تملكها ، ولا يحول دون ذلك اجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدى الى المخالطة بينهما لان هذه المخالطة ليست عيبا في ذاتها ، ولنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وابهام ، فاذا استطاع الشريك في العقار الشائع ان يحوز حصة باقى شركائه المشتاعين حيازة تقوم على معارضة حق الملاك لها على نحو لا يترك مجلا لشبهة الغموض والخفاء او مظنة التسامح ، واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة ، فانه يكتسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن ١٤٢ لسنة ٤٠ ق — جلسة ٢/٢/١٩٧٨ . س ٢٩ ص ٣٨٦)

٢٩ — للشريك على الشيوع طبقا لمادة ٨٢٦ من القانون المدنى أن يتصرف فى حصته وان يستولى على ثمارها وان يستعملها ، الا أن ذلك مشروط بالا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء .

(الطعن ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ٧/٢/١٩٧٩ . س ٣٠ ع ١ ص ٤٥٦)

٣٠ — الغير فى حكم المادة العاشرة من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فى شأن تنظيم الشهر العقارى — وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة — هو من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة ، وأما من تلقى من احد الشركاء حقا مفرزا فانه لا يعتبر غيرا لو سبق الى تسجيل حقه قبل أن تسجيل القسمة ، ومن ثم فان القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من احد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز وقع فى نصيبه بمقتضى القسمة .

(الطعن ٥٩١ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٣/٢/١٩٨٠ . س ٣١ ص ٤٧٦) .

٣١ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة عملا بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى انه اذا كان البيع الصادر من احد المشتاعين قد انصب على جزء مفرز على العقار الشائع وتمت قسمته بعد ذلك بين الشركاء فان القسمة تكون حجة على المشتري ولو لم يكن طرفا فيها ويترتب عليها فى حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر اليه فاذا وقع القدر المفرز للبيع له في نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر وان لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى البائع بطريق القسمة وخلص القدر المبيع لمن خصص له في القسمة مطهرا من هذا التصرف ، وتذلك يمتنع استمرار المشترى في وضع يده على

هذا القدر مجرداً من السند ويكون لمن اختص به الحق فى استلامه من تحت يد المشترى ، كما يحق كذلك لمن اشتراه ممن اختص به ولو لم يسجل عقده ، لما هو مقرر من ان عقد البيع ينقل الى المشترى ولو لم يكن مشهرا جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة ومنها حقه فى طلب طرد واضع اليد عليه بغير سند .

(الطعن ٦٨٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٨١ ، س ٣٢ ص ٢٢٧٧)

٢٣٢ — لما كان الشريك لا يعتبر مالكا على الشيوع الا اذا كانت الشركة ليست لها شخصية معنوية او كانت لها شخصيتها ثم انقضت وكانت الشركة الفعلية تحتفظ بالشخصية المعنوية . وكان الثابت فى الدعوى — على ما حصله الحكم المطعون فيه — ان الشركة القائمة بين المطعون ضدهم الخمسة الاول هى شركة تضامن لم تشهر ومن ثم فهى شركة فعلية وبالتالى فان الشخصية المعنوية تثبت لها بمجرد تكوينها وتكون حصة الشريك فى مالها غير شائعة .

(الطعن ٩٢٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٢٨/١٢/١٩٨١ . س ٣٢ ص ٢٤٤٧)

٣٣٣ — يدل نص الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدنى على أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع قبل اجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشترى طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفرزا قبل اجراء القسمة ووقوع المبيع في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا .

(الطعن ٢٣٨٢ لسنة ٥١ ق — جلسة ٤/١١/١٩٨٢ . س ٣٣ ص ٨٧٥)

٣٤٤ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الشريك في ملك شائع الذى يتصرف بالبيع فى حصته الشائعة بعد رفع دعوى القسمة لا يعتبر ممثلا للمشترى منه متى سجل هذا الاخير عقد شرائه وانتقلت اليه بذلك ملكية الحصة المبيعة قبل انتهاء اجراءات القسمة .

(الطعن ١٩٢٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ٢٤/١/١٩٨٢ . س ٣٣ ص ١٦٩)

٣٥ — الحكم بايقاع بيع العقار لا تنتقل به الملكية سواء بالنسبة للراسى عليه المزاد او بالنسبة للشركاء في العقار او بالنسبة الى الغير الا بتسجيله ، فان من أشترى حصة احد الشركاء بعقد مسجل قبل تسجيل حكم ايقاع البيع لو تنتقل التاريخ الذى يرتد اليه اثر تسجيله ولم يختصم فى اجراءات البيع لا يحاج بالحكم ولو كان البائع له مختصما في الدعوى وتنتقل اليه هو ملكية الحصة التي اشتراها دون الراسى عليه المزاد ، ويكون له أن يطلب تثبيت ملكيته لهذه الحصة في مواجهة المشتاعين ومن حكم بايقاع البيع علية ، حتى ولو كان المشترى الذى سبق الى تسجيل عقده متواطئا مع البائع على الاضرار بحقوق باقى الشركاء او الراسى عليه المزاد ، لان تواطئه مع البائع

أو علمه بسبق التصرف الى الغير لا يحول دون كسب ملكية المبيع بمقتضى عقده الذى بادر الى تسجيله فصح سندا لنقل الملكية اليه .

(الطعن ١٩٢٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٢/١/٢٤ . س ٣٣ ص ١٦٩)

٣٦ — نص المادتين ٢٣ ، ٢٤ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى قد عالج مسألة تفتيت ملكية الارض الزراعية بان يتفق ذوى الشأن على من تؤول اليه ملكية الارض منهم ، فاذا تعذر الاتفاق رفع الامر الى المحكمة المختصة سواء منهم أو من النيابة العامة لتفصل فيمن تؤول اليه الارض فاذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بباقى الانصبة قررت المحكمة بيع الارض عن طريق المزاد . كما تفصل المحكمة في أيلولة الارض غير القابلة للتجزئة لمن يحترف الزراعة من ذوى الشأن فان تساووا في هذه الصفة اقترع بينهم فاذا كان سبب كسب الملكية بالميراث فضل من يشتغل بالزراعة من الورثة ، فان تساووا فى هذه الصفة قدم الزوج فالاولاد فاذا تعدد الاولاد اقترع — بينهم — ويبين من ذلك انه لا تعارض بين حكم المادتين سالفتى الذكر وانتقال ملكية الارض الزراعية طبقا للقواعد العامة لطرق كسب الملكية ومن بينها الميراث مما مفاده انه حتى يتم اتفاقا أو قضـــاء ايلولة الارض الزراعية الى المستحق فانهم جميعا يظلون منتفعين بأنصبتهم في الارض على الشيوع .

(الطعن ١٧٣٧ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/١١/٢١ . س ٣٣ ص ٩٩٠)

٣٧ — النص فى المادة الرابعة من قرار وزير الشئون الاجتماعية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٢ الصادر نفاذا للقانون ٦٧ لسنة ١٩٦٢ — عى أن تملك كل أسرة تعمل بالزراعة في النوبة ولا تملك ارضا زراعية بها مساحة من الارض الزراعية بالمواطن الجديد تقدر بالنسبة لعدد أفراد الاسرة ومساحة الاراضى التى ستوزع عليهم وبحد ادنى فدان وفي المادة ١٢ منه على انه يقصد بالاسرة فى هذا القرار الوالدان أو احدهما والاولاد والاحفاد وكذلك الاخوة وأولادهم متى كانوا يعيشون فى منزل واحد يدل على انه بالنسبة لاسر مهجرى النوبة الذين كانوا يعملون بالزراعة فيها ولا يملكون شيئا من أراضيها ، رأى المشرع في سبيل رعاية هذه الاسر فى المجتمع الذى نقلهم اليه وحتى لا يكون هذا النقل سببا في تشتيت هذه الاسر ، أن يمنح كل أسرة منها ملكية زراعية يراعى في تحديد مقدار مساحتها افراد هذه الاسرة الذين شملهم الحصر وقتئذ ، بما مفاده انه انشأ بها حالة جديدة من حالات ملكية الاسرة بالاضافة الى حالات ملكية الاسرة الواردة بالقانون المدنى وهى ملكية شائعة يستحق كل من افرادها نصيبه في ريعها بما لا يتعارض وأحكام الشريعة الاسلامية .

(الطعن ١١٩٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٣/٣/١٠ ، س ٣٤ ص ٦٧٤) .

٣٨ — اذ كان مفاد نص المادة الرابعة من قرار وزير الشئون الاجتماعية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٢ سالفة البيان ان مناط تملك افراد اسر مهجرى النوبة للارض الزراعية التى توزع عليهم بالموطن الجديد هو توافر الشروط المشار اليها بهذه المادة فيهم عند تنفيذ هذا القرار ولو زالت عنهم بعد ذلك ، وكان الثابت ان المطعون ضدها الاولى كانت ضمن افراد الاسرة وقتذاك ، فان انفصالها عن الاسرة بعد ذلك بطلاقها عن الطاعن لا يحول دون احقيتها لنصيبها في الارض التى خصصت للاسرة التى كانت فردا فيها .

(الطعن ١١٩٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٣/٣/١٠ ، س ٣٤ ص ٦٧٤)

٣٩ — ان المادة ٨٤٣ من القانون المدنى اذ نصت على أن يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ أن تملك فى الشيوع وانه لم يملك غيرها شيئا فى بقية الحصص « فقد دلت على أن القسمة مقررة او كاشفة للحق سواء كانت عقدا أو قسمة قضائية لها اثر رجعى فتعتبر المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ ان تملك فى الشيوع وانه لم يمتلك غيرها فى بقية الحصص وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التى يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع اثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذى خصص له في القسمة مطهرا من هذه الحقوق وبوصفها كاشفة فتثبت الملكية بمقتضاها .

(الطعن رقم ١٥٤٧ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٥/١٢/١٢)

٤٠ — انه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ان النص فى المادة ٨٢٦ من القانون المدنى على ان « كل شريك فى الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء . واذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريق القسمة .... » والنص في المادة ٩٣٦ من ذات القانون على انه « يثبت الحق في الشفعة .... (ب) للشريك في الشيوع اذا بيع شىء من العقار الشائع الى اجنبى .... » يدل على أن للمالك على الشيوع ان يبيع ملكه محددا مفرزا ويقع البيع صحيحا — وان كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة او اجازة الشركاء في الشيوع ومتى كان هذا البيع صحيحا وصدر لاجنبى وكان الافراز الذى تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء فى الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء او رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم فى حكم التصرف فى قدر شائع ، فانه ينبنى على

هذا ان يثبت لهم حق الشفعة في ذلك البيع وفقا لصريح نص المادة ٩٣٦ سالفة الذكر .

(الطعن ٥٣٨ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٣) .

٤١ — اذ نصت المادة ٨٤٣ من القانون المدنى على ان « يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص » فقد دلت على أن القسمة مقررة أو كاشفة للحق سواء كانت عقدا او قسمة قضائية لها اثر رجعى ، فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ أن تملك فى الشيوع وأنه لم يمتلك غيرها فى بقية الحصص ، وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التى يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذى خصص له فى القسمة مطهرا من هذه الحقوق وبوصفها من العقود الكاشفة فنثبت الملكية بمقتضاها فيما بين المتعاقدين بالعقد ذاته ولو لم يكن العقد مسجلا .

(الطعن ٧٤٥ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٣) .

٤٢ — المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ انه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الاخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذى وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم وانه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير الا اذا سجلت القسمة ، والغير في حكم المادة العاشرة سالفة البيان هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة ، أما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فانه لا يعتبر غيرا ولو سبق الى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة اذ أن حقه في الجزء المفرز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى اليها القسمة مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من احد المتقاسمين ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجب القسمة ، ومن ثم فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة ان يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة واذا كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه فى الجزء المفرز المعقود عليه الى النصيب الذى اختص به البائع له بموجب تلك القسمة

(الطعن ١١٢٧ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٨/١/٢٠) .

٨٨ ــ المشترى لحصة شائعة في عقار من احد الشركاء على الشيوع اذا سجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة المعقود بين هؤلاء الشركاء لا يحتج عليه بهذه القسمة ، لانه وقد انتقلت اليه الملكية بالتسجيل على مقتضى المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى ، يكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التى تجرى بخصوص الحصة التى اشتراها .

(الطعن ٦٠٤ لسنة ٥١ ق ــ جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠) .

٤٣ ــ مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الاخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذى وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقتسم ، الا انه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير الا اذا سجلت القسمة ، والغير في حكم المادة المذكورة هو من تلقى حقا عينيا على العقار اساس انه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة (١) .

(الطعن ٦٠٤ لسنة ٥١ ق ــ جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠) .

ثانياً — ملكية المساكن الاقتصادية :

١ ــ ان النص في المادة ٧٢ من القانون ٢ ٧من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن « تملك المساكن الشعبية الاقتصاديه والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجريها على اساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والاوضاع التى يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء يدل على ان مناط تقرير حق تملك الوحدات السكنية المشار اليها أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واذ كان الثابت من الاوراق أن المطعون عليه شغل الوحدة محل النزاع بتاريخ ١٩٧٩/٢/١ أى بعد التاريخ المشار اليه فان الحكم المطعون فيه اذ أرجع تاريخ شغل المطعون عليه لتلك الوحدة الى ما قبل العمل بالقانون سالف البيان ورتب على ذلك احقيته فى تملكها دون أن يفصح فى مدوناته عن المصدر الذى استقى منه ذلك التقرير ، يكون قد خالف الثابت بالاوراق وادى ته ذلك الى مخالفة القانون مما يستوجب نقضه .

(الطعن ١٧١٦ لسنة ٥٤ ق ــ جلسة ١٩٨٧/١١/١١) .

٢ ــ اذ كان النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن

« تملك المساكن الشعبية الإقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجريها على أساس الاجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا لقواعد والشروط والاوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء » يدل على أن هذا القانون قد فوض رئيس مجلس الوزراء تفويضا مقيدا في اصدار قرار تنظيم القواعد والشروط والاوضاع التى يتم بمقتضاها تمليك المساكن المحدد بيانها بالنص الى مستأجريها ، وهى المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات قبل التاسع من سبتمبر سنة ١٩٧٧ — تاريخ العمل بالقانون — وكان البين من القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الصادر من رئيس مجلس الوزراء اعمالا لهذا النص انه لم يضع نظاما متعلقا بهذه المساكن فحسب بل تجاوز ذلك بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تمليك ما أقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها فى تاريخ تال لسريان ذلك القانون فى التاسع من سبتمبر سنة ١٩٧٧ وهو ما يخالف النص الصريح المقرر بالمادة ٧٢ من القانون انف الذكر ، ومن ثم فان هذا القرار بايرادة القواعد والشروط التى ينتظمها الملحق الثانى يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله حابط الاثر متعينا الالتفات عنه في هذا الخصوص لما كان ذلك وكان الثابت من الاوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعى من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فان الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون اذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثانى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لافتقارها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب في تعويله على مقدار الثمن اوارد بعقد البيع المبرم بين طرفي التداعى باعتباره شريعة المتعاقدين التى لا تنصرف اليها القيود المنصوص عليها في المادة ٧٢ من القانون المشار اليه .

(الطعن ٢٠٣٢ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٨/٣/٣١) .

٣ — انص فى المادة ١٥٦ من الدستور على أن « يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الاتية ... (جـ) اصدار القرارات الادارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها » مفاده أن اصدار تلك القرارات المشار اليها معقود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفردا واذ كان البين من القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ أن الذى أصدره هو رئيس مجلس الوزراء وأن سنده التشريعى فى الاصدار هو التفويض المنصوص عليه فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فان ما يثيره

الطاعن من أن هذا القرار يستقى قيامه من نص المادة ١٥٦ من الدستور يكون على غير أساس .

(الطعن ٢٠٢٢ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٨/٣/٣١) .

الباب الثانى

النظام النموذجي لاتحاد الملاك

تمهيد وتقسيم :

سوف نتناول فى هذا الباب كيفية ادارة ملكية الطبقات او الشقق ولا شك ان تعدد الملاك في ملكية الطبقات او الشقق ، وتمتع كل منهم بسلطات المالك على الجزء الذى يملكه وعلى الاجزاء المشتركة ، من شأنه ان يثير كثيرا من الصعوبات التى تنجم عن سكنى عدة ملاك في عقار واحد مع وجود مساواه فيما بينهم فى الحقوق والواجبات ، وبديهى انه لا يمكن الاحاطة سلفا بكل المشاكل الفعلية التى تنشأ فيما بينهم فى المستقبل نتيجة اجتماع هذه الملكيات الفردية فى عقار واحد . فقد تنشأ المشاكل من استعمال الاجزاء المشتركة . كاستعمال المصاعد ، أو السلالم او الفناء أو السطح .

كما تنشأ بصدد مصاريف استهلاك الكهرباء او المياه أو الغاز اللازم للاجزاء المشتركة او بصدد مصاريف حفظها والعناية بها ، أو بصدد توزيع هذه الاعباء المشتركة بين الملاك .

وبالنسبة لادارة ملكية الشقق هناك طريقتان :

الاول : أن يقوم الملاك تتولى اعمال الادارة بانفسهم وفي هذه الحالة تنطبق القواعد العامة فى الشيوع . مع الاكتفاء بالاغلبية العادية لتقرير اعمال الادارة بنوعيها « المعتادة وغير المعتادة » . ولهذه الاغلبية أن تعين مديرا ، وأن تضع نظاما لادارة الاجزاء الشائعة والانتفاع بهـــا (م ٨٢٨ مدنى) .

الثانى : ان يتولى اعمال الادارة هيئة تضم جميع الملاك وهى ما تسمى اتحاد الملاك . وقد يجعل القانون تكوين هذا الاتحاد اختياريا ، وقد يجعله اجباريا اذا زاد عدد الملاك والشقق عن عدد معين . مما يستوجب تكوين هيئة يتولى اعمال الادارة .

ويعتبر انشاء اتحاد الملاك اختياريا طبقا لاحكام التقنين المدنى المصرى ، بينما يعتبر انشاء هذا الاتحاد اجباريا طبقا لقانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المادة ١/٧٣) اذا جاوز عدد الطوابق او الشقق خمسا او جاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص (١) .

---

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١٣٢ .

كما نص قانون ايجار الاماكن سالف الذكر في المادة ٧٤ منه على أن « يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة من العقار وحسن ادارتها » .

وقد صدر فعلا هذا القرار التنفيذى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩(٢) ، حيث نصت المادة الرابعة منه . على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القرار أن تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل به لذلك فان دراستنا لادارة ملكية الشقق تقتضى شرح النظام النموذجى لاتحاد الملاك .

وسوف نقسم هـذا الباب الى فصلين على النحو التالى :

الفصـــل الاول : التعريف باتحاد الملاك وتكوينه .

الفصـــل الثانى : سلطات اتحاد الملاك .

---

(١) مراجع هذا الباب ـ النظام القانونى لملكية الشقق للدكتور سمير كامل ـ ملكية طبقات المنازل ، الاستاذ الدكتور السيد على المغازى ، ص ١٢١ وما بعدها .

(٢) نشر بالوقائع المصرية في ١٦ يوليه ١٩٧٩ ـ ١٤٠ ـ وعمل به من تاريخ نشره .

ـ ملكية الطبقات ، للاستاذ الدكتور خالد محمد زكى صالح ، المرجع السابق ص ٣٠٠ وما بعدها .

ـ اتحاد الملاك للدكتور عبد الحميد الشواربى ص ٣٨ وما بعدها .

ـ ملكية الشقق ، للاستاذ الدكتور مصطفى عبد السيد الجارحى المرجع السابق ص ١٠٤ وما بعدها .

الفصل الأول
التعريف باتحاد الملاك وتكوينه

تمهيد وتقسيم:

نظرا الى كون الشيوع فى ملكية الطبقات او الشقق — اجباريا بحيث لا يجوز طلب القسمة فيه ، فقد اتاح القانون لملاك الطبقات أن يكونوا اتحادا فيما بينهم لادارة الاجزاء المشتركة .

وفى هذا تنص المادة ٨٦٢ مدنى :

١ — حينما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات وشقق جاز للملاك ان يكونوا اتحادا فيما بينهم .

٢ — ويجوز أن يكون الغرض منه تكوين الاتحاد بناء العقارات او مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على اعضائها .

ويبين من هذا النص ان ملاك الطبقات او الشقق يجوز لهم ان يكونوا اتحادا فيما بينهم لادارة الاجزاء المشتركة فتكوين الاتحاد لهذا الغرض امر جوازى للمـــلاك .

غير ان المشرع تدخل فى قانون ايجار الاماكن رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٧٣ ونص على الاتى :

« اذا زادت طبقات المبنى او شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٣ من القانون المدنى . وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا ولو تعددوا » .

ويكون البائع للعقار عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد .

ونصت المادة ٧٤ من ذات القانون على أن يصدر وزير الاسكان بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحاد ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها .

متضمنين النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد الالتزامات وواجبات اعضائه تنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة او الشقة او بائع العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحاد ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل

اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه فى هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

وبينت المادة ٧٥ طريقة الرقابة على اعمال الاتحاد ونصت على ما يأتى : تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون والاشراف على اعمالها ويكون لها على الإخص ما يلى :

ا ـــ قيد الاتحاد وبيان أسماء اعضاء وممثله القانونى .

ب ـــ دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله .

جـ ـــ تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعينه وفقا لاحكام القانون المدنى .

د ـــ منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى في القيام بواجباته .

هـ ـــ فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن في قرارات الاتحاد او تصرفات المأمور وابداء الراى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها اذا اقتضى الامر ذلك .

وبناء على ذلك صار اتحاد الملاك وجوبيا بقوة القانون من هؤلاء الملاك دون حاجة الى موافقتهم على ذلك .

وعلة هذا الاجبار القانونى ، هو ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانون ١٩٧٧/٤٩ « انه ازاء انتشار ظاهرة التمليك ورغبة في اطالة اعمار العقارات المقسمة لطبقات او شقق والمملوكة ملكية مشـــتركة ، وضمانا لحسن ادارتها وحسن الانتفاع بها ، فان الامر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الان من تفكك الروابط بين اصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الاحكام التى وضعها القانون المدنى فى شأن اتحاد الملاك لانها جوازية مما ادى الى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها واصبحت مصالح المشتركين انفسهم مهددة . لذلك اوجبت المادة ٧٣ وجود اتحاد للملاك بقوة القانون اذا زادت طبقات المبنى او شققه عن خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص ...

وسوف نتناول التعريف باتحاد الملاك وتكوينه في المباحث التالية .

٨٥

- المبحث الاول : الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك .

- المبحث الثانى : تكوين اتحاد الملاك .

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك

هل لاتحاد الملاك شخصية اعتبارية ؟

للاجابة على هذا التساؤل ، يتعين الرجوع الى عناصر تكوين الشخص المعنوى وهى ما يأتى :

١ — مجموعة من الاشخاص او الاموال : تسعى الى غرض معين ، فلابد من مؤسسين ، ولابد من فكرة تسيطر على المؤسسين وتجميعهم وهى تحقيق معين .

٢ — وجود نظام اساسى : وذلك حتى لا يخضع الكيان الجديد لتحكم احد ، ولا يكون امره محلا لخلاف وحتى ينفصل عن ادارة مؤسسة ، فلابد من قواعد عامة مجردة تحديد اغراضه ووسائله وامكانياته وادارته ومدة وجوده .... الخ .

٣ — وجود اعضاء لتصريف شئونه : فهذا الكيان المعنوى لا يمكنه الانتظام الا بوجود اشخاص طبيعيين يديرون اموره ويبرمون التصرفات باسمه ولحسابه ، وهؤلاء الاشخاص هم بمثابة ادواته او اعضائه .

٤ — ذمة مالية : تلتقى الاموال المقدمة له لانشائه وما يؤول اليه من حقوق في اثناء سيره وكذلك ما يقع عليه من التزامات . والذمة المستقلة عن ذمم المؤسسين وذمم المديرين هى العنصر الاساسى لوجود الشخص المعنوى ككيان مستقل .

اعتراف القانون بالشخص المعنوى :

واعتراف القانون قد يكون بصفة عامة ومستقلة ويتوافر بمجرد اكتمال شروط معينة ، وقد يكون الاعتراف خاصا بكل حالة على حده ، بعد بحث للملاءمة وتقييم لكل الاعتبارات المحيطة به .

ونرى ان عناصر الشخص المعنوى المتقدمة متوافرة في اتحاد الملاك فهو :

ا — له ذمة مالية مستقلة عن الذمم المالية لاعضائه .

ب — له حق التقاضى بصفة مدعيا او مدع عليه .

جـ — للاتحاد اهلية في حدود الغرض الذى انشىء من أجله وهو ادارة

الاجزاء المشتركة .

د ــ له نائب يعبر عن ادارته ؛ هو مأمور الإتحاد . الذى يمثله أمام القضاء .

على هذا نخلص ان اتحاد الملاك هو جمعية من جميع ملاك الطبقات والشقق في البناء الواحد ، تكونت لغرض غير الحصول على ربح مادى ، وهذا الغرض هو ادارة الاجزاء الشائعة في البناء لمصلحة جميع الاعضاء .

فيتمتع اذن بالشخصية المعنوية ، شأنه في ذلك شأن اى جمعية ، ولكن لاتحاد الملاك تنظيم خاص به يختلف عن تنظيم الجمعيات بوجه عام ، وان كان في الغالب يتخذ صورة الجمعية التعاونية حتى يستفيد من المزايا اتى تمنحها الدولة لهذا النوع من الجمعيات .

وإذا كان لاتحاد الملاك شخصية معنوية وذمة مالية ، فانه مع ذلك لا يعتبر مالكا للبناء ، بل ملاك البناء بأكمله هم أصحاب الطبقات والشقق ، يملكون بعض البناء مفرزا وبعضه شائعا ــ على نحو ما تقدمنا .

والاتحاد له ماله الخاص ، ويتكون في الغالب من الاشتراكات التى قد يلزم الاعضاء بدفعها ، ومن المال الذى يجمعه من الاعضاء للانفاق منه على ادارة الاجزاء الشائعة ، ومن القروض التى قد يحصل عليها لاقراض الاعضاء .. (١)

---

(١) اتحاد الملاك للدكتور عبد الحميد الشواربى ص ٤١ .

المبحث الثانى
تكوين اتحاد الملاك

سوف نتناول تكوين اتحاد الملاك فى ثلاثة مطالب :

المطلب الاول ـ اعضاء اتحاد الملاك :

المطلب الثانى ـ الجمعية العمومية لاتحاد الملاك :

المطلب الثالث ـ مأمور اتحاد الملاك :

المطلب الأول
أعضاء اتحاد الملاك

٢٥ ـ اعضاء الاتحاد : هم ملاك الطبقات او الشقق ، ويكتسب العضوية كل من يمتلك وحده من وحداته (شقة أو طبقة) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد ، وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك .

وتزول العضوية فى احدى الحالتين الاتيتين :

١ ـ انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار الى الغير بحيث لا يصبح مالكا لشقة أو طبقة فيه .

٢ ـ تمام سداد اقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

ولملاك الشقة او الطبقة ـ في حالة تعددهم ، ان يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب احد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم .

واذا كانت القاعدة العامة فى بيع العقارات ان عقد البيع غير المسجل لا ينقل الملكية فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير .

وعلى ذلك فيظل بائع الطبقة او الشقة بعقد غير مسجل هو المالك القانونى ويعتبر عضوا في الاتحاد .

غير أن الفقرة الثانية من المادة ٧٢ من قانون تأجير وبيع الاماكن رقم ٤٩/٧٧ خالفت هذه القاعدة ونصت على ان المشترى بعقد غير مسجل يكون

عضوا في الاتحاد ؛ وهنا يصير المشترى عضوا في الاتحاد على الرغم من ـسم انتقال الملكية اليه ؛ ومن بقائها على اسم البائع السابق (١) .

في حالة بيع الطبقة او الشقة بالتقسيط ، واشتراط البائع أن يكون نقل الملكية الى المشترى بعد استيفاء كامل الثمن وتخلى البائع عن حيازته الطبقة او الشقة المبيعة ، فان الملكية تنتقل الى مشترى الطبقة أو الشقة معلقة على شرط واقف ، ويستبقى البائع ملكية هذه العين معلقة على شرط فاسخ .

وتثير هذه الحالة البحث فيمن يكون عضوا فى اتحاد الملاك ؟ هل هو البائع بصفته المالك الحقيقى للطبقة او الشقة ؟ أم هو المشترى بصفته الحائز الفعلى للطبقة أو الشقة والمنتفع الحقيقى بالاجزاء المشتركة .

اجابت على هذا التساؤل الفقرة الثانية من المادة ٧٣ من القانون رقم ٧٩/٤٩ بأن يكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد (١)

وكذلك نصت المادة ١١ من القرار رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن النظام انموذجى لاتحاد الملاك على ان :

لتائعى العقار — بالتقسيط ، فى حالة تعددهم ، ان يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفاقهم معين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب احد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع أقوالهم (١) .

---

(١) راجع رسالة الاستاذ الدكتور — خالد محمد زكى صالح : المرجع السابق ص ٢٣٠ .

(٢) المرجع السابق ص ٣٢٢ .

(١) الدكتور عبد الحميد الشواربى تحاد الملاك ص ٩٣ .

المطلب الثانى
الجمعية العمومية لاتحاد الملاك

تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من كل ملاك الشقق ، كما هى القاعدة والاصل العام فى كل الجمعيات العمومية . وأكدت ذلك المادة ٨٦٤ من القانون المدنى باشتراطها أن يدعى جميع ذوى الشأن الى الاجتماع .

دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

وتدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلبات مأمور الاتحاد . او بناء على طلب عدد من الاعضاء يملكون ٢٠٪ على الاقل من وحدات العقار ، أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب ان تسلم الدعوة لاعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانونا باليد مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الاقل ، ويعلن عنها بمدخل العقار ، ويحدد فى الدعوة جدول الاعمال ومكان الانعقاد وموعده . وذلك وفقا لنص المادة ١٥ من القرار ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ .

ان تنظيم الدعوة للجمعية العمومية له دلالته من حيث مدى حرص المشرع على ممارسة الملاك لحصتهم فى ادارة ملكية الشقق ممارسة فعلية . لذلك اوجب المشرع أن تسلم الدعوة لعضو الاتحاد أو من يمثله باليد .

ووفقا للقواعد العامة في الشخص المعنوى أن تكون الدعوة من اختصاص ممثل الاتحاد اى المأمور ، ولكن المشرع اعطى للاعضاء الذين كما اعطى للوحدة المحلية طلب دعوة الجمعية للانعقاد ولمن . يملكون ٢٠٪ على الاقل من الوحدات دعوة الجمعية العمومية للانعقاد .

التوكيل فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية :

كثيرا يحدث ان تكون لدى المالك ظروف طارئة تمنعه من الحضور للجمعية العمومية فأجاز المشرع فى المادة ١٦ من القرار ١٠٩ لسنة ٧٩ لعضو الاتحاد أن ينيب عنه عضوا آخر بتوكيل عرفي مكتوب .

ويمكن أن تعطى الوكالة فى الفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع القرار ، وهذه الوكالة طبقا لاحكام المواد ٧٠١ ، ٧٠٢ مدنى لا تخول الوكيل صفة

الا فى اعمال الادارة المتعاقدة وانه يلزم وكالة خاصة فى كل ما ليس من اعمال الادارة ويوجه خاص البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين (١) .

ولا يجوز للعضو ان ينوب عنه اكثر من عضو واحد .

النصاب القانونى للاجتماع :

لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور مالكى ٦٠٪ على الاقل من الانصبة فى العقار ، فاذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما التالية .

ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحا ايا كان عدد الاعضاء الحاضرين وايا كانت ملكياتهم . طبقا للمادة ١٧ من اللائحة .

– الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

تصدر قرارات الجمعية العمومية من اغلبية اصوات الحاضرين محسوبة على اساس قيمة الانصباء .

ووفقا نص المادة ٨٦٤ مدنى تصدر القرارات من اغلبية الملاك محسوبة على اساس قيمة الانصبة .

وكذلك نصت المادة ١٨ من اللائحة سالفة البيان .

– تنظيم جلسات الجمعية العمومية :

تنظيم الجلسة من المسائل الهامة التى تؤثر على القرار ، وخاصة موضوع رئاسة الجلسة ، ولا يجوز اختيار غير مالك لاحدى الشقق لرئاسة الجمعية ، فلا يجوز ان يكون شخصا اجنبيا ، ولا يجوز للمأمور وزوجته او تابعيه ولو كانوا ملاكا لبعض الشقق ان يتولوا رئاسة الجمعية . ذلك لان المأمور ملزم بأن يتقدم حسابا عن ادارته الى الجمعية ، فلا يرأسها .

ويعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الاعضاء الحاضرين واسمائهم والقرارات الصادرة ، وعدد الاصوات التى حازها كل قرار وتبلغ صور هذه المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .

---

(١) الاستاذ الدكتور مصطفى الجارحى — المرجع السابق ص ١١٦ .
الدكتور عبد الحميد الشواربى اتحاد الملاك ص ٤٦ .

اختصاصات الجمعية العمومية :

يشمل اختصاص الجمعية العمومية كل ما يتعلق بادارة واستغلال الاجزاء المشتركة من العقار ولها على الاخص ما يلى :

١ ـ التصديق على نظام الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .

٢ ـ تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣ ـ تقرير اجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الاجر في حالة تقريره .

٤ ـ الموافقة على أجزاء تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار .

٥ ـ الموافقة على اجزاء اية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليه زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .

٦ ـ تحديد الشروط والتعويضات والانتزامات التى تفرض على الاعضاء

٧ ـ تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر ، وتحديد ما يفرض على الاعضاء من التزامات لتجديده .

٨ ـ تحديد الاشتراطات التى يؤديها الاعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩ ـ النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

١٠ ـ تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد اجوررهم ومكافاتهم ، ويجوز أن يفرض مأمور الاتحاد فى هذا الخصوص

١١ ـ منح قروض للاعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢ ـ تنظيم استخدام الاجزاء المشتركة فى العقار .

١٣ ـ اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤ ـ التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

١٥ ـ نفض المنازعات التى تنشا بين الاعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار .

١٦ ـ تصفية الاتحاد عند انقضائه .

ويلاحظ أن هذه الاختصاصات ليست واردة على سبيل الحصر ـ فيمكن اضافة اختصاصات أخرى تقتضيها ظروف الحال طبقا للظروف الخاصة لكل اتحاد .

المطلب الثالث
مأمور اتحاد الملاك

– تنص المادة ٨٦٦ مدني على أن :

يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالاغلبية المشار اليها في المادة ٨٦٤ فان لم تتحقق الاغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم ، وعلى المأمور اذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله ان يطالب كل ذي شأن بتنفيذ هذه الالتزامات .

كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الاتحاد يخالفه .

ويمثل المأمور امام القضاء حتى في مخاصمة الملاك اذا اقتضى الامر .
وتنص المادة ٨٦٧ مدني .

« اجر المأمور يحدده القرار او الامر الصادر بتعيينه » .

ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الاغلبية المشار في المادة ٨٦٤ او بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع اقوالهم في هذا العزل .

– تعيين مأمور الاتحاد :

لما كان اتحاد الملاك مكونا من ملاك متعددين ، لذلك كان الاتحاد في حاجة الى شخص واحد لتنفيذ قراراته . وهذا الشخص يسمى مأمور الملاك . وهو في الغالب شخص من بين الملاك اعضاء الاتحاد ، ولكن القانون لم يحتم ذلك ، فيصبح أن يكون اجنبيا ويضعه الاتحاد بالاغلبية العادية ، اى اغلبية الاعضاء محسوبة على اساس قيمة الانصباء . فاذا لم يظفر أحد بهذه الاغلبية ، جاز لاى عضو في الاتحاد أن يقدم عريضة الى رئيس المحكمة ليأخذ رأيهم فردا فردا قيمة يرون اختياره ، ويصدر رئيس المحكمة امرا على العريضة المشار اليها تعيين الشخص الذي يكون مأمور للاتحاد (١) .

---

(١) الدكتور عبد الحميد الشواربي اتحاد الملاك ص ٥٠ . والدكتور ... كامل المرجع السابق ص ١٧٤ .

ـ اختصاصات مأمور الاتحاد :

ومأمور الاتحاد هو الاداه التنفيذية للجمعية العمومية للاتحاد وبهذه الصفة يتولى اختصاصات نصت عليها المادة ٨٦٦ مدنى ، كما نصت عليها المادة ٢٢ من القرار ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن النظام النموذجى لاتحاد الملاك وهى :

١ ـ قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢ ـ تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

٣ ـ الاشراف على اعمال الاتحاد من النواحى الادارية والمالية .

٤ ـ الاشراف على اعمال البوبين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .

٥ ـ اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .

٦ ـ اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧ ـ اعداد حساب ختامى في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد واوجه الانفاق .

٨ ـ تمثيل الاتحاد أمام الغير وامام القضاء حتى فى مخاصمة اى من الاعضـــاء .

وعلى هذا النحو يكون لمامور الاتحاد الاختصاصات التالية :

١ ـ تنفيذ قرارات الاتحاد ، ويكون مسؤلا عن هذا التنفيذ أمام الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ ـ يطالب كل مالك بتنفيذ التزاماته ، سواء كانت هذه الالتزامات مصدرها القانون ، أو مصدرها اللائحة التنظيمية للاتحاد ، أو مصدرها قرارات فردية اتخذها الاتحاد في الجمعية العامة ، ويؤدى حسابا على ذلك الاتحاد .

٣ ـ يقوم من تلقاء نفسه فى الاحوال العـــاجلة بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها .

والاصل ان اعمال الحفظ والصيانة والحراسة وادارة هذه الاجزاء

المشتركة من صميم عمل الاتحاد ويتولاها بقرارات يتخذها ويقوم المأمور بتنفيذ هذه القرارات . ولكن هنك من الاعمال ما يكون عاجلا لابد من القيام به فورا ، فيجب على المأمور أن يقوم به دون انتظار قرار من الاتحاد ، ولعرض الامر بعد ذلك على اقرب جلسة للجمعية العامة . وهنك ايضا من هذه الاعمال ما هو محدود الاهمية لا يستدعى عقد جلسة لاتخاذ قرارات في شأنه ، فيقوم المأمور بهذه الاعمال على مسئوليته ويعرض الامر على الجمعية العمومية للاتحاد بعد ذلك في اول اجتماع تاليه لاقرار ما تم « المادة ٢٣ من اللائحة » .

٤ — ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء ، فيرفع الدعاوى باسم الاتحاد ، وترفع عليه الدعاوى باسم الاتحاد ، وهو في كل ذلك يمثل الاتحاد بحكم القانون — فهو ليس في حاجة الى توكيل خاص ، وليس ضروريا ان يذكر اسماء الملاك في صحيفة الدعوى .

ولما كان الاتحاد شخصا معنويا مستقلا عن اشخاص اعضائه . فقد يقاضى الاتحاد أحد الاعضاء الاتحاد مطالبا اياه تنفيذ التزامه ، او يقاضى احد الاعضاء الاتحاد طاعنا في قراراته . وفي جميع هذه الاحوال يمثل المأمور الاتحاد في مقاضاته للاعضاء وفى مقاضاة الاعضـــاء له .

— أجر مأمور الاتحاد :

يقوم بتحديد اجر المأمور الجمعية العمومية للاتحاد ، اذا كان هو الذى اختار المأمور ، أو يقوم بتحديده رئيس المحكمة الابتدائية اذا كان هو الذى تولى تعينه .

ويمكن اعادة النظر في الاجر من الجهة التى حددته بالنقص او بالزيادة ، بحسب الاحوال . ويدخل الاجر ضمن التكاليف التى تنفق على الاجـزاء المشتركة للبناء ، فتضاف اليها ، وتقسم بين الاعضاء كل بنسبة حصته .

ويصح أن يتبرع المأمور بعمله فلا يطلب اجرا عليه ، وبخاصـــة اذا كان واحدا من الملاك ، وله الرجوع في تبرعه وطلب تحديد اجر له اذا راى ان الاعمال الموكولة اليه تستغرق من وقته ومن جهده ما يستحق عليه اجـــرا .

— عزل مأمور الاتحاد :

تقضى الفقرة الثانية من المادة ٨٦٧ مدنى على أنه يجوز عزل المأمور .. بقرار ـ ـ ـ فيه الاغلبية المشار اليها في المادة ٨٦٤ او بأمر يصدر من

رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بعد إعلان الشركاء لسماع اقوالهم فى هذا العزل .

والعزل يكون اما لاخلال المأمور بالتزاماته اخلالا واضحا ، أو لعدم صلاحيته لما وكل اليه عن العمل أو بضرورته عاجزا عن القيام بها ، أو لغير ذلك من الاسباب الجدية ، وكما يجوز عزل المأمور يجوز كذلك ان يتنحى هو نفسه عن القيام بأنوكالة المعهودة اليه ، شأنه فى ذلك شأن اى وكيل .

وليس من الضرورى أن تكون الجهة التى قامت بتعينه هى التى تقوم بعزله ، فقد يختاره ويعزله رئيس المحكمة ، أو بالعكس يعينه رئيس المحكمة ويعزله الاتحاد بالاغلبية المعتادة (١) .

---

(١) راجع فيما تقدم — الوسيط للاستاذ الدكتور عبد الرازق السنهورى حـ ٨ ص ١٠٤٠ . الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٨٧ والدكتور عبد الحميد الشواربى اتحاد الملاك ص ٥٢ .

الفصل الثانى
سلطات الإتحاد

تمهيد وتقســـيم :

اذا كان اتحاد ملاك الطبقات او انشتق يقوم بداءة بشراء قطعة ارض للبناء عليها ثم يتولى عملية البناء او يعهد بها الى شركة او الى مقاول ثم يقسم ويوزع طبقات او شقق هذا المبنى على الاعضاء .

فان الاتحاد اذن يختص بادارة الاجزاء المشتركة فقط ، اما الاجزاء الخاصة فهى تخضع في ادارتها لسلطة الملاك ، دون تدخل من الملاك الاخرين او اتحاد الملاك ، وادارة الاجزاء المشتركة اما أن تكون من اعمال الادارة المعتادة واما أن تكون من اعمال الادارة غير المعتادة وسوف نتناول فيما يلى الاحكام الخاصة بكل منها ، في مبحث مستقل على النحو التالى :

المبحث الاول : أعمال الادارة المعتادة .

المبحث الثانى : اعمال الادارة غير المعتادة .

المبحث الأول

أعمال الإدارة المعتادة

٣٩ ــ تشمل هذه الاعمال القرارات المتعلقة بالحفظ والصيانة والحراسة للاجزاء المشتركة ولتجهيزات المشتركة .

مثل اصلاح جدار يهدد بالسقوط او تدعيم الدار ، او اصلاح مواسير المياه .

او اصلاح المصعد . او استبدال الاجزاء التالفة في العقار ، او انارة السلم وغيرها .

ومثالها ايضا تعيين العمال وتحديد عددهم وطوائفهم .

ولما كانت الادارة العادية لشيء الشائع ، ليست بذات خطر كبير ، فقد اكتفى المشرع .. كقاعدة عامة ــ بتوافر الاغلبية العادية في شأنها .
وعلى ذلك تنص المادة ٨٢٨ بقولها ...

١ ــ ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركات في الادارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الاغلبية على أساس قيمة الانصبة فان لم تكن ثمة أغلبية ، فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ان تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة
ومن ذلك يتضح أنه حيث يتعذر ــ الاجماع تكفى الاغلبية العادية للقيام بأعمال الادارة العادية ، والمقصود بالاغلبية العادية هنا ، اغلبية الانصباء لا اغلبية الشركاء أنفسهم .

وقد أورد التقنين المدنى امثلة لاعمال الادارة العادية ، نصت عليهــا المادة ٨٦٥ مدنى .

للاتحاد ، بأغلبية الاصوات المنصوص عليها في المادة السابقة ، ان يفرض أى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار او الشركاء فى جملتهم ، وله ان يأذن فى اجراء اية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله او بعضه ، وذلك على نفقة من يطلب من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات اخرى لمصلحة الشركاء .

فيستطيع الاتحاد أن يقرر تأمين البناء ــ الاجــزاء المفرزة والاجزاء الشائعة ــ من خطر الحريق ومن اى خطر آخر .

كذلك يستطيع أن يؤمن من خطر الحوادث التى تتم عن المصعد سواء

كان تأمينا من المسؤلية او تأمينا عن الاضرار . ويفرض فى سبيل ذلك ان يتحمل الاعضاء اقساط التأمين ، كل بنسبة قيمة ما يملك . والاتحاد يعقد التأمين لمصلحة الاعضاء ، فكل عضو يكون مستفيدا من هذا التأمين بقدر حصته ، وهو الذى يستحق مبلغ التأمين اذا تحقق الخطر المؤمن منه (١) .

---

(١) الوسيط للدكتور السنهورى ج ٨ ص ١٠٤٠ وما بعدها الدكتور عبد الحميد الشواربى اتحاد الملاك ص ٥٦ . الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١٨٣ .

المبحث الثانى

أعمال الإدارة غير المعتادة

— يقوم اتحاد ملاك الطبقات او الشقق بكافة اعمال الادارة غير المعتادة ولقد اوردت المادة ٨٢٩ مدنى مصرى تعريفا لهذه الاعمال .

وطبقا لها أعمال ادارة غير معتادة تلك التى تتضمن تغييرات اساسية لامل الشائع او تعديلا فى الغرض الذى اعد له .

ومثلهـــا :

ا ــ اعمال او تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه . كاضافة تجهيزات مشتركة كمصعد او تدفئة او مياه ساخنة او تحسين التجهيزات الموجودة او اصلاح المحلات الموجودة المعدة للاستعمال المشترك او بناء هذه المحلات كبناء صالات للاجتماع ، او اضافة شقق تعد للاستعمال الاستثمارى وعرضها للبيع .

ب ــ الترخيص لبعض الملاك باجراء بعض التحسينات المشتركة .

حـ ــ اضافة طوابق او مبانى جديدة .

د ــ منح قروض للاعضاء .

تنص المادة ٨٦٩ مدنى على أن . . كل قرض يمنحه الاتحاد لاحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته ، يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى ملكه ، وعلى حصته الشائعة فى الاجزاء المشتركة من العقار ».

والمفروض هنا ان الاتحاد منح قرضا لاحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته ، والمفروض كذلك ان هذا القرض قد منحه الاتحاد من ماله الخاص لهذا الشريك .

والاتحاد يقرض العضو لكى يمكن له القيام بالتزاماته ، كان يمكنه من المساهمة بحصته من التكاليف التى التزم بها الاعضاء ، او كان يمكنه من المساهمة بنصيبه فى أعمال يقوم بها الاتحاد ويترتب عليها زيادة قيمة البناء ، او كان يمكنه من المساهمة فى تكاليف تجديد البناء بعد هلاكه كله او بعضه .

اما اذا كان القرض ليس الغرض منه تمكين العضو من القيام بالتزاماته ، فان القانون لا يجعله مضمونا بحق امتياز .

هـ ــ تجديد البناء بعد هلاكه .

اذا هلك البناء بحريق او بسبب آخر ، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالاغلبية المنصوص عليها في المادة ٨٤٤ق ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

واذا قرر الاتحاد تجديد البناء ، خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار — لاعمال التجديد ، دون اخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة .

ويؤخذ من هذا النص أنه في حالة هلاك البناء هلاكا كليا او جزئيا ، يكون للاتحاد رأى ملزم فيما يتعلق باعادة بنائه .

فاذا هلك البناء ، قرر الاتحاد باغلبية الاعضاء محسوبة على أساس قيمة الانصبة أى بالاغلبية العادية ، ما اذا كان يجدده أو لا يجدده ، وذلك ما لم يوجد اتفاق سابق بين الاعضاء على التجديد او عدم التجديد .

فاذا قرر الاتحاد عدم التجديد ، اخذ كل مالك حقه فيما عسى أن يكون قد ترتب على الهلاك من تعويض أو مبلغ تأمين او مقابل لنزع الملكية او مساعدة تقدمها الدولة فى حالة الكوارث العامة ، وانحل الاتحاد تبعا لذلك اذا لم يعد هناك مسوغ لبقائه .

اما اذا قرر الاتحاد تجديد البناء ، التزم الاعضاء بالتجديد ، وقام الاتحاد بأعمال التجديد نيابة عن الاعضاء ، وخصص لذلك ما قد ترتب على الهلاك من تعويض او مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية او مساعدة تقدمها الدولة ، على أن يتحمل الاعضاء من اموالهم الخاصة ما عسى أن ينقص ، كل بنسبة حصته .

واذا عجز احد الملاك عن دفع نصيبه في تكاليف تجديد البناء ، نظر الاتحاد فى الامر ، فمن الجائز ان يقرضه بما يستعين به على الوفاء بالالتزام ، ويكون للاتحاد حق امتياز ، أو بيع حقه فى البناء لشخص آخر ، ويحل هذا الشخص محله فى البناء الجديد .

واذا كان المشرع — كقاعدة عامة — يكتفى بالاغلبية العادية فى شأن اعمال الادارة المعتادة فهو يستلزم منطقا اغلبية خاصة في شأن اعمال الادارة غير المعتادة تتناسب مع اهميتها وخطرها ، ويحيط ذلك برقابة قضائية لحقوق الاقلية .

غير أن المشرع اكتفى اعمال الادارة غير المعتادة بالنسبة لاتحاد الملاك —

الاغلبية العادية : على خلاف ما تقتضي به القواعد العامة (١) .

المبحث الثالث : حق التقاضي

يلاحظ انه لا يوجد فى التقنين المدنى او النظام النموذجي سوى نص واحد ينظم هذا الموضوع هو نص المادة ٢/٨٦٦ من التقنين المدنى ويقابله نص المادة ٨/٢٢ من النظام النموذجي وهما يؤكدان ان للمأمور صفة في تمثيل الاتحاد امام القضاء وامام الغير حتى في مخاصمة اى من الملاك .

واضح أن هذين النصين لم يحددا الحالات التى يكون للمأمور فيها صفة فى تمثيل الاتحاد امام القضاء وأمام الغير وتلك التى لا يكون للمأمور فيها تلك الصفة ، بحيث يترك أمل مباشرتها للملاك وبصفة عامة — فان لاتحاد الملاك كأى شخص معنوى حق التقاضى للدفاع عن المصالح التى تتولى ادارتها ، فله أن يقف مدعيا او مدافعا في كل الدعاوى الناشئة عن ادارة الاجزاء المشتركة وسواء أكانت من احد الملاك أم من الغير (٢) .

اولا — دعوى تحصيل الاعباء :

اذا امتنع المالك عن الوفاء اضطر الاتحاد الى التنفيذ الجبرى ضده فيلزم اولا الحصول على السند التنفيذى كمقدمة للتنفيذ الجبرى على اموال المالك .

ثانيا — دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية :

يفترض وجود عيب شاب قرار الجمعية العمومية . وهذا العيب قد يكون شكليا أو موضوعيا .

والعيب الشكلى هو عيب الاجراءات ، والعيب الموضوعى هو تعسف الاغلبية فى حقها في فرض ادارتها على الاقلية . ويكون هناك تعسف خاص عندما يكون القرار متعارضا مع التخصص الذى اعدت له العمارة ، او عندما لا يكون له ما يبرره من هذا التخصيص .

وترفع دعوى الطعن فى قرار الجمعية العمومية ضد الاتحاد ، من احد الملاك ، ويقع على الطاعن عبء اثبات العيب ، والجزاء المترتب على الدعوى هو بطلان القرار المعيب .

---

(١) الدكتور عبد الحميد الشواربى اتحاد الملاك ص ٥٩ .

(٢) راجع الاستاذ الدكتور مصطفى الجارحى المرجع السابق ص ١٧٩ ، ١٩١ .

ثالثا ـ دعوى الاتحاد ضد المالك ـ الذى خرج عن حدود حقه فى استعمال الاجزاء المشتركة .

لاتحاد الملاك باعتباره المهيمن على الادارة ان يرفع دعوى ضد المالك الذى خالف احكام استعمال حقه وسواء اكان مصدر هذه الاحكام القواعد العامة العامة او اللائحة .

وتهدف الدعوى بحسب الاحوال الى التنفيذ العينى او التعويض العينى ، فضلا عن التعويض النقدى .

رابعا ـ دعوى المسؤلية المقامة ضد الاتحاد :

تولى الاتحاد ادارة الاجزاء المشتركة يعرضه للمسؤلية المدنية بنوعيها العقدية او التقصيرية ، اما المسؤلية الجنائية فهى تقع على العضو او التابع الذى ارتكب الخطأ .

ومسئولية الاتحاد عن خطأ الادارة تكون مسئولية شخصية ومباشرة اذا كان الخطأ هو خطأ بعض الاعضاء ، كعدم اتخاذ الجمعية العمومية القرارات اللازمة للحفظ او الصيانة ، وكتقاعس المامور من استعمال سلطته فى الادارة .

وتقوم مسؤلية الاتحاد بسبب الحراسة بالنسبة للاضرار التى تنتج من الاشياء ، التى تتطلب حراستها عناية خاصة كالمصعد ، او الحراسة عن الاضرار الناشئة عن انهدام المبنى لعيب فى البناء .

خامسا ـ دعوى المسئولية المرفوعة من الاتحاد :

اتحاد الملاك باعتباره متوليا ادارة الاجزاء المشتركة يكون هو المختص برفع دعاوى المسئولية ضد احد الملاك او الغير بسبب ضرر اصاب الاجزاء المشتركة للعقار المملوك للاتحاد .

المبحث الرابع

انقضــاء اتحاد الملاك

ـــ ينقضى أتحاد ألملاك لاحد الاسباب الاتية :

١ ـ التحيل ق ملكية العقار ـ بحيث يقل عدد ملاكه عن خمسة ولذلك ما لم يتفق الملاك صراحة على استمراره . طبقا للمادة ٣١ من القرار ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ .

في هذه الحالة تنتهى ملكية الطبقات لتخلف شرط تعدد الملاك والذى يميزها عن حق الملكية المفرزة .

٢ ـ هلاك العقار :

في حالة هلاك البناء ، ولم يصدر قرار بتجديده ، فان الاتحاد ينتهى لانقضاء الغرض من تكوينه .

٣ ـ نزع ملكية العقار :

ـــ وفى حالة انقضاء الاتحاد تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد وفقا للقواعد التى تحددها .

الباب الثالث

الأصول التشريعية لاتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية (١)

تمهيد وتقسيم :

سوف نتعرض فيما يلي للأصول التشريعية لملكية الشقق والطبقات واتحاد الملاك ، وذلك في القانون المدني وقانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك ، واللائحة التنفيذية لقانون ايجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ . وذلك في البنود التالية .

١- نصوص القانون المدني الخاص باتحاد ملاك طبقات البناء الواحد .

٢- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي .

٣- قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .

٤- نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن المتعلقة بتمليك العقارات .

٥- نصوص اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن المتعلقة بتمليك العقارات .

٦- نُصوص المذكرة الايضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المتعلقة باتحاد الملاك .

٧- نصوص اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار الأماكن المتعلقة بالقروض التعاونية للمباني للأفراد والجمعيات .

٨- قرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بتنظيم الأقراض الميسر لأغراض ترميم المباني .

---

(١) انظر الأصول التشريعية المعدلة لقوانين الرسوم القضائية كتابنا « شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر العقاري » مرجع سابق ص١٦ وما بعدها .

٩- قرار وزير التعمير والاسكان رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ بتعديل اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن استكمال تشطيب الوحدات السكنية (١) .

١٠- قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك .

١١- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأرض الفضاء .

١٢- القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت عقود إيجارها .

---

(١) انظر تفصيلاً كتابنا « شرح قوانين المباني » الطبعة الأولى ص١٦ وما بعدها .

نصوص القانون المدنى
الخاصة باتحاد ملاك طبقات البناء الواحد
(المواد من ٨٦٢- ٨٦٩)

مادة ٨٦٢ ـ (١) حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات او شقق جاز للملاك ان يكونوا فيما بينهم .

(٢) ويجوز ان يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات او مشتراها توزيع ملكية اجزائها على اعضائها .

مادة ٨٦٣ ـ للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الاعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته .

مادة ٨٦٤ ـ اذا لم يوجد نظام للادارة او اذا خلا النظام من النص على بعض الامور ، تكون ادارة الاجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته فى ذلك ملزمة ، بشرط ان يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه الى الاجتماع ، وان تصدر القرارات من اغلبية الملاك محسوبة على اساس قيمة الانصباء .

مادة ٨٦٥ ـ للاتحاد بأغلبية الاصوات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، أن يفرض أى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار او الشركاء فى جملتهم ، وله أن يأذن فى اجراء أية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله او بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات اخرى لمصلحة الشركاء .

مادة ٨٦٦ ـ (١) يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ويعين بالاغلبية المشار اليها في المادة ٨٦٤ ، فان لم تتحقق الاغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم . وعلى المأمور اذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله أن يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات . كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الاتحاد يخالفه .

(٢) ويمثل المأمور الاتحاد امام القضاء حتى في مخاصمة الملاك اذا اقتضى الامر .

مادة ٨٦٧ ــ (١) اجر المأمور يحدده القرار والامر الصادر بتعيينه .
(٢) ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الاغلبية المشار اليها فى المادة ٨٦٤ أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع أقوالهم في هذا العزل .

مادة ٨٦٨ ــ (١) اذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر ، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده بما يقرره الاتحاد بالاغلبية المنصوص عليها فى المادة ٨٦٤ ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

(٢) فاذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لاعمال التجديد ، دون اخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة .

مادة ٨٦٩ ــ (١) كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الاجزاء المشتركة من العقار .

(٢) وتحسب مرتبه هذا الامتياز من يوم قيده .

قانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى(١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١(٢) ـ ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى يتولى تمويل اقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها ، تكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالا عامة ويتبع وزير الاسكان والتعمير .

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التى تتبع فى ادارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التى أنشىء من أجلها .

مادة ٢ ـ يتولى ادارة الصندوق مجلس يشكل من :

ـ ممثل لوزارة الاسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها . . . . رئيسا

ـ ممثل لوزارة المالية بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها

ـ ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها . . . .

ـ ممثل للهيئة العامة للخدمات الحكومية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس ادارة الهيئة . . . . . .

ـ ممثل لهيئة الأوقاف المصرية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس ادارة الهيئة . . . .

(أعضاء)

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩

(٢) المادة (١) مستبدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ الجريدة الرسمية العدد ٢٤ فى ١٩٧٨/٦/١٥

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد التى يسير عليها المجلس فى أعماله ولا تكون قرارات المجلس نافذة الا بعد اعتمادها من وزير الاسكان والتعمير ، ويمثل رئيس المجلس الصندوق أمام القضاء ولدى الغير .

مادة ٣ ـ تكون موارد الصندوق من :

١ ـ ريع حصيلة بيع وايجار ومقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى الخاضعة لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠١ لسنة ١٩٥٨ فى شأن تنظيم وزارة الخزانة ووزارة المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية وادخال بعض التعديلات على اختصاصات الوزارات وذلك بغير اخلال بأحكام قانون الحكم المحلى .

٢ ـ حصيلة الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة (٤) من ذات القانون .

٣ ـ حصيلة مقابل الانتفاع الذى يؤدى فى حالات الاعفاء من قيود الارتفاع وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

٤ ـ الاعتمادات التى تخصص للصندوق فى موازنة الدولة .

٥ ـ المبالغ المخصصة لأغراض الاسكان الاقتصادى فى الاتفاقيات التى تعقدها الدولة .

٦ ـ القروض .

٧ ـ الاعانات والتبرعات والهبات والوصايا .

٨ ـ حصيلة استثمار أموال الصندوق .

٩ ـ حصيلة الغرامات التى يقضى بها طبقا للفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

١٠ – حصيلة بيع المساكن الاقتصادية التى أقامتها أو تقيمها بتمويل من الصندوق وحدات الحكم المحلى أو أية جهة أخرى ، وذلك فى حدود قيمة القرض والفوائد المستحقة .

١١ – أى موارد أخرى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ٣ مكررا(١) (*) – تفرض على الأراضى الفضاء الواقعة داخل نطاق المدن فى المناطق المتصلة بجميع المرافق العامة الأساسية من مياه ومجارٍ وكهرباء ، والتى لا تخضع للضريبة على العقارات المبنية أو الضريبة على الأطيان الزراعية . ضريبة سنوية مقدارها (٢٪) من قيمة الأرض الفضاء .

وتعفى من هذه الضريبة الأراضى الفضاء المملوكة للجهات الآتية :

(أ) الدولة .

(ب) وحدات الحكم المحلى .

(جـ) شركات القطاع العام .

(د) الجمعيات التعاونية .

(هـ) المساجد ودور العبادة .

(و) النوادى والمدارس والجمعيات الخيرية .

(ز) السفارات والقنصليات الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

---

(١) المواد ٣ مكررا ، ٣ مكررا (١) ، ٣ مكررا (٢) أضيفت بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ الجريدة الرسمية العدد ١٤ فى ١٩٧٨/٦/١٥ ثم استبدلت المادة ٣ مكررا بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨٤ الجريدة الرسمية العدد ١١ فى ١٩٨٤/٣/١٥.

(*) ملحوظة : حكمت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٩٩٣/٦/١٩ فى الطعن رقم ٩٠٨ لسنة ٣٢ ق أمام المحكمة الادارية العليا والمقيد برقم ٥ لسنة ١٠ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٣ مكرر . والمنشور بعدد الجريدة الرسمية برقم (٢٧) تابع فى ١٩٩٣/٧/٨.

مادة ٣ ـ مكررا (١) :

تؤدى الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى أول يناير عن كل سنة وتستحق هذه الضريبة بالنسبة للأراضى الفضاء القائمة وقت صدور هذا القانون اعتبارا من أول يناير التالى لانقضاء سنة على العمل به .

أما بالنسبة للأراضى التى يتحقق خضوعها لأحكام هذا القانون مستقبلا فتستحق الضريبة بالنسبة لها اعتبارا من أول يناير التالى لانقضاء سنة على تاريخ خضوعها لأحكامه .

مادة ٣ ـ مكررا (٢)(*) :

يتم تحديد قيمة الأراضى الفضاء الخاضعة لأحكام هذا القانون على أساس القيمة الواردة بالعقود المسجلة ، واذا لم توجد عقود مسجلة فيتم تحديد هذه القيمة على أساس تقدير مصلحة الضرائب لعناصر التركة اذا كان من بين عناصرها أرض فضاء ، وذلك ما لم تنقض على التسجيل أو التقدير خمس سنوات على استحقاق الضريبة المنصوص عليها فى هذا القانون ، على أن تزداد قيمة الأرض بواقع ٧٪ (سبعة فى المائة) سنويا من أول السنة التالية لتاريخ التسجيل أو التقدير حتى نهاية السنة السابقة مباشرة على استحقاق الضريبة .

وفى الحالات التى لا تسرى عليها أحكام الفقرة السابقة يكون تقدير قيمة الأرض الفضاء وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المائة) منذ ذلك التاريخ حتى نهاية السنة السابقة مباشرة على استحقاق الضريبة .

(*) حكمت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٩٩٣/٦/١٩ المشار اليه فى الصفحة السابقة بعدم دستورية المادة ٣ مكررا (٢) .

مادة ٣ مكررا (٣)[١] :

يتبع فى شأن حصر الأراضى الخاضعة لأحكام هذا القانون ، واقرارات المولين وتقدير قيمة الأراضى والتظلم من التقدير والرفع والتحصيل الأحكام المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وتتولى اللجان والمجالس والجهات المنصوص عليها فى القانون المشار اليه كل فيما يخصها اجراءات الحصر والتقدير والتحصيل والرفع والبت فى التظلمات .

مادة ٣ مكررا (٤)[٢] :

يحظر صرف تراخيص البناء أو اقامة المبانى على الأراضى الفضاء الا بعد تقديم ما يفيد أداء الضريبة المقررة .

مادة ٣ مكررا (٥)[٣] ـ يقف سريان الضريبة المنصوص عليها فى هذا القانون على الأراضى الفضاء متى تم البناء أو شغل وربط بضريبة العقارات المبنية ، أو متى خضعت للضريبة على الأطيان ، وذلك اعتبارا من تاريخ البناء أو من تاريخ استحقاق الضريبة على الأطيان .

مادة ٣ مكررا (٦) :

تؤول حصيلة الضريبة المنصوص عليها فى هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

---

(١) المادة ٣ مكررا (٣) ، المادة ٣ مكررا (٤) ، المادة ٣ مكرر (٥) ، المادة ٣ مكررا (٦) مضافة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ المشار اليه .

(٢) المادة ٣ مكررا (٤) مستبدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ ـ الجريدة الرسمية ـ العدد ١٠ مكرر فى ١٩٩١/٣/١٣

(٣) المادة ٣ مكررا (٥) استبدلت بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨٤ المشار اليه .

وعلى الجهات القائمة بالتحصيل ايداع المبالغ المحصلة في حساب الصندوق في موعد لا يجاوز أول الشهر التالى للشهر الذى تم فيه التحصيل ٠

مادة ٤ ـ يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الاسكان ، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الاصدار ، وتحدد فئاتها وشروط اصدارها وفائدتها بقرار من وزير المالية على أن يكون تحديد الفائدة وفقا لسعر الفائدة السائد محليا ٠

ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الاصدار ، كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية ، ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات ٠

وتكون السندات لحاملها وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المالية بقرار منه على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها ٠

وتعفى هذه السندات وايراداتها وفوائدها من جميع الضرائب ، عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة وتقبل بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة ٠

مادة ٥ ـ تلتزم شركات التأمين بالاكتتاب سنويا فى سندات الاسكان بنسبة من عائد التأمين الاجبارى على المبانى المنصوص عليه فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ٠

ويصدر بتحديد هذه النسبة قرار من وزير الاسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات ٠

مادة ٦[١] - يشترط للترخيص بانشاء مبانى الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى .

مادة ٧ - تلتزم الجهات المختصة بايداع حصيلة موارد الصندوق فى حساب خاص للصندوق وذلك خلال الشهر التالى للشهر الذى تم فيه التحصيل ، وتخصص تلك الحصيلة للانفاق على أغراض الصندوق المبينة فى المادة الأولى من هذا القانون دون غيرها وترحل أرصدة الصندوق للسنوات المالية التالية .

مادة ٨ - يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٩ - يصدر وزير الاسكان والتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوما من تاريخ العمل به وتتضمن بيانا بالقواعد التى يسير عليها مجلس ادارة الصندوق فى أعماله كما تحدد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادى وبيان الجهات التى تقيم هذا النوع من السكن .

(١) المادة ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ أُلغيت بمقتضى نص المادة الثالثة من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . أنظر الجريدة الرسمية المصرية العدد ٢٥ مكرر فى ١٩٩٦/٦/٣٠ وانظر كتابنا « شرح قوانين المبانى» ص ١٦ وما بعدها .

ملحوظة : نصت المادة الثانية من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٧٨ - الجريدة الرسمية - العدد ٨ فى ١٩٨٢/٢/٢٥ على الآتى :

يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الاسكان الادارى ومبانى الاسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .

ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

مادة ١٠ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برياسة الجمهورية فى ٨ رمضـان سـنة ١٣٩٦ (٢ سـبتمبر سـنة ١٩٧٦) .

أنور السادات

وزارة الاسكان والتعمير

قرار رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦

بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى(*)

وزير الاسكان والتعمير

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الاسكان والتعمير ؛

وعلى موافقة وزير الدولة للحكم المحلى والتنظيمات الشعبية والسياسية ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

(*) الوقائع المصرية فى ٢٧ يناير سنة ١٩٧٧ ـ العدد ٢٤

قــرر :

الباب الأول

مجلس ادارة الصندوق ونظام سير العمل به

مادة ١ - مجلس ادارة الصــندوق هو الســلطة القائمة على شئونه وتصريف أموره وله أن يتخـذ من القرارات ما يراه لازما لتحقيق الغرض الذى أنشىء من أجله ، ويكون له على الأخص ما يلى :

(أ) وضــع الســياسة العــامة للصـــندوق التى تكفل تنمية موارده واستثماراته وضبط أوجه الانفاق وأحكام الرقابة على كل ذلك .

(ب) اقتراح أساليب المساهمة فى تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى ووضــع قواعـد كل أسلوب منها وتقديم المعونة المـالية والفنية والادارية وللجهات القائمة على مشروعات الاسكان الاقتصادى ، وتحديد قيمة القروض وشروطها وضماناتها .

(جـ) الموافقة على مشروع خطة وموازنة الصندوق وحسابه الختامى ، ووضع تقرير سنوى عن نشاط الصندوق ومركزه المـالى .

(د) وضع القواعد والنظم الداخلية المتعلقة بالشئون الفنية والاقتصادية والمـالية والادارية للصـــندوق والعاملين به ، واقتراح الهياكل والمستويات الوظيفية بالقدر اللازم لسير العمل به .

(هـ) النظر فى كل ما يرى وزير الاسكان والتعمير أو رئيس المجلس عرضه من مسائل تدخل فى مجال اختصاص الصندوق .

(و) دراسة التقارير الدورية التى تقدمها أجهزة الصندوق عن متابعة سير العمل به وبيان مركزه المـالى .

(ز) ابداء التوصيات وتقديم الدراسات والمقترحات والرغبات المتعلقة بالاسكان الاقتصادى .

مادة ٢ - يجوز لمجلس ادارة الصندوق بموافقة وزير الاسكان والتعمير ،قبول الاعانات والتبرعات والهبات والوصايا التى ترد للصندوق من الأفراد أو الهيئات والجهات الوطنية أو الأجنبية .

مادة ٣ - يجوز لمجلس ادارة الصندوق بموافقة وزير الاسكان والتعمير ، وبعد اتخاذ الاجراءات المقررة ، أن يعقد القروض التى يراها لازمة لتحقيق أغراضه .

مادة ٤ - لمجلس ادارة الصندوق أن يعهد ببعض اختصاصاته الى لجنة من بين أعضائه أو الى رئيس المجلس .

ويجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو أحد المديرين به فى القيام بمهمة محدودة .

مادة ٥ - يجوز للمجلس أن يستعين فى أعماله بمراكز البحوث والجهات والهيئات العلمية ، كما له أن يستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات الاسكان واقتصاديات تمويله .

ويكون للمجلس دعوة من يرى الافادة بخبراتهم لحضور جلساته والمشاركة فى المناقشات والدراسات دون أن يكون لهم صوت معدود فى المداولات أو فى اتخاذ القرارات .

ويجوز لأى عضو من أعضاء المجلس أن يطلب من رئيسه ادراج موضوع معين فى جدول أعمال المجلس ، وذلك قبل انعقاده بأسبوع على الأقل .

مادة ٦ ـ ينعقد مجلس الادارة بدعوة من رئيسه مرة على الأقل كل شهر ، ولوزير الاسكان والتعمير دعوة المجلس الى الانعقاد كلما رأى ضرورة لذلك ، ويكون له حق حضور جلساته وفي هذه الحالة تكون له الرئاسة .

ولا يكون اجتماع مجلس الادارة صحيحا الا بحضور رئيسه وثلاثة من أعضائه على الأقل ، فاذا لم يتكامل هذا النصاب في الموعد المحدد يؤجل الاجتماع الى موعد أقصاه أسبوع لنظر الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ، ويكون الاجتماع صحيحا في هذه الحالة بحضور أغلبية الأعضاء .

وفي جميع الأحوال تصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس .

وتدون مناقشات مجلس الادارة في سجل خاص ، يوقع من رئيس المجلس ومن القائم بأعمال السكرتارية .

مادة ٧ ـ يبلغ رئيس مجلس ادارة الصندوق قرارات المجلس الى وزير الاسكان والتعمير خلال سبعة أيام من تاريخ صدورها .

ولا تكون قرارات المجلس نافذة الا بعد اعتمادها من الوزير ، على أنه في الحالات التي تتطلب مصادقة سلطة أخرى فان القرار في هذه الحالة لا يكون نافذا الا بصدور تلك المصادقة .

مادة ٨ ـ يمثل رئيس مجلس الادارة الصندوق أمام القضاء ولدى الغير ، ويكون مسئولا عن تنفيذ السياسات الموضوعة لتحقيق أغراض الصندوق ، كما يكون مسئولا عن تنفيذ قرارات مجلس الادارة .

ويكون لرئيس المجلس بالنسبة للعاملين بالصندوق والاعتمادات المخصصة له ، السلطات المقررة في القوانين واللوائح لرؤساء الهيئات العامة .

ولرئيس المجلس أن يفوض مديرا أو أكثر فى مباشرة بعض اختصاصاته •

مادة ٩ ـ يختار وزير الاسكان والتعمير من يحل محل رئيس مجلس ادارة الصندوق فى حالة غيابه من بين وكلاء وزارة الاسكان والتعمير •

الباب الثانى

موازنة الصندوق وحسابه الختامى

مادة ١٠ ـ يكون للصندوق موازنة خاصة كما يكون له حساب ختامى ، وتبدأ السنة المالية للصندوق مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بانتهائها •

وتدرج بموازنة الصندوق سنويا الاعتمادات اللازمة لمواجهة نفقاته •

مادة ١١ ـ يفتح حساب خاص للصندوق فى البنك المركزى ويكون الصرف منه بشيكات موقعة من رئيس مجلس الادارة أو من ينيبه توقيعا أولا ومن رئيس الحسابات أو مندوب عنه توقيعا ثانيا •

مادة ١٢ ـ يتخذ المختصون فى الصندوق الاجراءات اللازمة لحصر المبالغ المستحقة له •

كما يعد المختصون فى الصندوق فى الأسبوع الأول من كل شهر حساب ايرادات ومصروفات الشهر السابق •

مادة ١٣ ـ تتبع فى مراجعة ومراقبة حسابات الصندوق أحكام القوانين والقرارات السارية فى شأن مراجعة ومراقبة حسابات الهيئات العامة •

الباب الثالث

مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادى
وبيان الجهات التى تقيمه

مادة ١٤ ـ يتكون المسكن الاقتصادى من :

(أ) حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) .

(ب) حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) .

(جـ) ثلاث حجرات ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) .

(د) حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) .

(هـ) حجرتين وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) .

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية وفقا لمكوناتها ما بين ٢٠ مترا مربعا الى ٦٠ مترا مربعا شاملة ما يخصها عن مسطح السلالم التى تخدمها .

مادة ١٥ ـ تكون مواصفات تشطيبات المسكن الاقتصادى على الوجه التالى :

١ ـ البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادة رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير ـ وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ١٫٥ مترا .

٢ ـ البياض الخارجي :

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجي من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض القطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

٣ ـ الأرضيات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتي عادة سمك ٢ سم أو بلاط موزايكو عادة سمك ٢ سم .

٤ ـ النجارة :

خشب سويدي سمك ١٫٥ بوصة أو ٢ بوصة وتكون حشوات الأبواب من الموسكي أو الخشب الحبيبي أو ألواح الخشب الأبلاكاش المحلي أو المضغوط أو ما يماثله .

٥ ـ الأعمال الصحية :

تكون الأجهزة الصحية من الانتاج المحلي الجيد أو ما يماثله من صناعة الخارج وتكون المراحيض من الطراز الشرقي المصنوع من الزهر المطلي بالصيني أو الطراز الأفرنجي من الصيني ـ وصندوق الطرد العالي وأحواض غسيل الأيدي من الزهر أو الصيني وأحواض المطابخ من الزهر المطلي بالصيني ـ وتكون الحنفيات والمحابس من أجود الأنواع المطابقة للمواصفات القياسية مع ضرورة عزل أرضيات الحمامات بمواد عازلة معتمدة .

٦ ـ السلالم :

تدرج من أنواع الحجر الجيري السلب والموزايكو العادة حتى الكسوة الموازيكو العادة لهيكل السلالم الخرسانية المبسطة .

٧ ـ درابزينات السلالم والبلكونات :

وتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة الميضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة القليلة التكاليف أو ما فى مستواها •

مادة ١٦ ـ لا يجوز التعديل فى مواصفات التشطيبات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، الا بموافقة مجلس ادارة الصندوق وذلك للدواعى والمبررات والظروف البيئة والمحلية التى تقتضيها •

على أن يراعى فى حالات البناء بطريقة المساكن سابقة التجهيز ، وغيرها من طرق البناء المطورة ، أن تكون التشطيبات من مستويات مماثلة •

مادة ١٧ ـ يتولى الصندوق المساهمة فى تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى التى تقيمها الجهات الآتية :

(أ) وزارة الاسكان والتعمير بمختلف أجهزتها وهيئاتها ووحداتها وشركاتها والجهات التى تشرف عليها •

(ب) وحدات الحكم المحلى ، والأجهزة التابعة له •

(جـ) الجهات والأشخاص الاعتبارية التى يرخص لها وزير الاسكان والتعمير فى اقامة هذا النوع من المساكن •

مادة ١٨ ـ ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره ؟

تحريرا فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٣٩٦ (٢١ نوفمبر سنة ١٩٧٦) •

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

(المواد من ٦٨ الى ٧٥)

الباب الرابع

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ ـ يجوز لاجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء وصناديق التامين الخاصة والشركات الخاصة والافراد انشاء المبانى بقصد تمليك كل او بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والافراد باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الا في حدود عشرة فى المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشترى في حالة التعاقد بان يكتب ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وذلك دون الاخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ (١) .

مادة ٦٩ ـ يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه فيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التمليك او التأجير ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله او بعضه وجب على الطالب ان يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون اخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله او بعضه وفقا للقواعد العامة .

مادة ٧٠ ـ يحظر على الترخيص لهم باقامة مبان او اجزاء منها بقصد

---

(١) الجريدة الرسمية عدد ٣٧ تابع ١٩٧٦/٩/٩ .

التمليك الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود ما رخص لهم فى انشائه بقصد التمليك .

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم بها من مواد البناء او شراءها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١ ــ يحظر على كل من تعاقد على تمليك او تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به ان يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من اغراض .

مادة ٧٢ ــ تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية ، الى مستأجريها على أساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والاوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

مادة ٧٣ ــ اذا زادت طبقات المبنى أو شقة على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) من القانون المدنى . وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد .

مادة ٧٤ ــ يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم . وقواعد تمثيل ملاك الطبقة

---

(١) الجريدة الرسمية ــ العدد ٣٧ تابع فى ٧٦/٩/٩ .

او الشقة او بائع العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال سنةاشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة .

مادة ٧٥ ـ تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون ، والاشراف على اعمالها ويكون لها على الاخص ما يلى :

ا ـ قيد الاتحاد وبيان اعضائه وممثله القانونى .

ب ـ دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله .

جـ ـ تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لاحكام القانون المدنى .

د ـ منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى في القيام بواجباته .

هـ ـ فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد او تصرفات المأمور وابداء الراى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها اقتضى الامر ذلك .

قرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨

باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر (١)

وزير الاسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون الحكم المحلى :

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية الى اقاليم اقتصادية وانشاء هيئات التخطيط الاقليمى .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قــرر

(المادة الاولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

(تحريرا فى ٢١ صفر سنة ١٣٩٨ ــ ٣٠ يناير ١٩٧٨)

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٦ فى ١٤/٢/١٩٧٨

اللائحة التنفيذية
لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجر والمستأجر

الباب الأول

المساكن التى تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة

(المواد من ١ : ٧)

الباب الثانى

المساكن التى يتراخى ملاكها عمدا عن اعدادها للاستغلال

(المواد من ٨ : ١٢)

الباب الثالث

مواد البناء للمبانى من المستوى الفاخر

مادة ١٣ :

على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان او أجزاء منها من المستوى الفاخر ـ ان تبيع هذه المواد الى المرخص لهم بالاسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد على اساس سعر البيع العالمى مضافا اليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج ع اخطار مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

الباب الرابع

تقدير وتحديد الاجرة

(المواد من ١٤ : ٣٦)

الباب الخامس

ايجار الاماكن المفروشة

(المواد من ٢٣ : ٢٦)

الباب السادس

هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها

(المادتان ٢٧ ، ٢٨)

الباب السابع

المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة

(المواد من ٢٩ : ٣٣)

الباب الثامن

استثمارات ومواد البناء للمبانى التى تقام للتمليك

مادة ٣٤ :

تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة « ٦٨ » من القانون المشار اليه للمبانى أو أجزائها التى تقيمها الشركات الخاصة والافراد بقصد التمليك على أساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء الى الجهة المختصة .

وتقيد هذه الطلبات في سجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم الى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور .

مادة ٣٥ :

تسرى أحكام المادة (١٣) من هذه اللائحة بالنسبة الى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم فى اقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك .

المذكرة الايضاحية للقانون
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
بشأن الايجارات فيما يتعلق
باتحاد الملاك

اما الفصل الثانى من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك ، اذ انه ازاء انتشار ظاهرة التمليك ، ورغبة فى اطالة اعمار العقارات المقسمة لطبقات او شقق والمملوكة مشتركة ، وضمانا لحسن ادارتها وحسن الانتفاع بها فان الامر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الان من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الاحكام التى وضعها القانون المدنى في شأن اتحاد الملاك لانها جوازية مما ادى الى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها واصبحت مصالح المشتركين انفسهم مهددة .

لذلك فقد نصت المادة (٧٧) من المشرع على الحالات التى يجب أن يقوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون المدنى ، مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشترى بعقد غير مسجل .

اما المادة ٧٨ من المشروع فقد نصت على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة وحسن ادارتها مع الزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذى يصدره الوزير في هذا الشأن وذلك خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به .

هذا وقد نصت المادة (٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصة بمراقبة قيام اتحادات الملاك والاشراف على اعمالها وبينت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات اهمية بارزة .

اللائحة التنفيذية

بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر
قرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ (١)

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ فى شأن اقراض الجمعيات التعاونية :

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شان ترميم وصيانة وتعلية المبانى:

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شان المصاعد الكهربائية :

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى :

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شان تاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ،

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون الحكم المحلى ،

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون التعاون الاسكانى ،

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ فى ٨ ديسمبر ١٩٨١

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ فى شأن تنظيم صندوق الاقراض التعاونى فى مجال البناء والاسكان :

وعلى القرار الوزارى رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ والقرارات الوزارية المعدلة له ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجية وتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ،

وعلى القرار الوزارى رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ فى شأن تعديل نسب وقواعد الاقراض ،

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض ٠

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ٠

قــــرر :

الفصل الأول

فى شأن قواعد واجراءات تحديد اجرة الأماكن

مادة ١ — .

الفصل الثانى

فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة

مادة ٢٢ — تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المــالك خلال عشر سنوات من تاريخ تهو جميع الأعمال اللازمة لاقامة المبنى واعداده صــالحا للاستعمال أو تاريخ تسليم المــالك المبنى من المقاول اذا قام بالبناء مقاول .

ويبقى المقاول مسئولا هو والمهندس المعمارى عن أى تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها او كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشــآت المعيبة وذلك وفقا لحكم المــادة ٦٥١ من القانون المدنى .

مادة ٢٣ — بعد انقضاء المــدة المنصوص عليها فى المادة السابقة ، يلتزم المــالك بالاتفاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المــادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه لاجراء أعمال الصيانة التى يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلى الوحدات السكنية .

مادة ٢٤ — فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الانفاق من الحصيلة المشار اليها أو عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة ، والترميم أو عدم وجود هذه الحصيلة ، تتبع الاجراءات المنصوص عليها فى المــادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه والفصـــــل الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

الفصل الثالث

فى شأن القروض التعاونية(*)

مادة ٣١ – يجوز لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان، والأفراد الراغبين فى الاستثمار فى مجال الاسكان ، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ، أو من غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان وذلك بقصد انشاء المبانى المخصصة لأغراض السكنى من مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها ، أو بقصد تعلية هذه المبانى أو استكمالها أو التوسع فيها ، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها .

ويقصد بالراغبين فى الاستثمار فى مجال الاسكان فى حكم هذه المادة ما يلى *

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى اقامة وحدات سكنية بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها .

(ب) شركات الاسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بناءها على فائدة أكثر من الفائدة التى تدفعها هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة .

(ج) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بالمدن الجديدة بغرض اسكان العاملين بالجهات المذكورة .

وتكون الأولوية فى الاقراض للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

ويجوز فى حالة اقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود (أ) و (ب) و (ج) الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها فى المادة ٣٧ من هذه اللائحة بخطاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة .

(*) اضيفت هذه الأحكام الى نهاية المادة ٣١ وذلك بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ المنشور بالوقائع المصرية العدد رقم ١٥١ فى ٣٠/٦/١٩٨٢؛ وقد الغى الفصل الثالث بموجب القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ الصادر من وزير التعمير والاسكان بعدد الوقائع المصرية العدد ٢٢٩ فى ١٠/١٠/١٩٨٢

اولا – فى شأن الاقراض لانشاء المساكن أو تعليتها أو استكمالها او التوسع فيها:

(أ) فى اجراءات طلب القرض :

مادة ٣٢ – يقدم طلب القرض على أحد النموذجين رقمى ٣ أو ٤ المرافقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الآتية :

١ – أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب اقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه ، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار اليه ، وصورة منه لمضاهاتها بالأصل ، ويرد الأصل الى طالب القرض ٠

وتقبل العقود الابتدائية اذا كانت صادرة من احدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية ٠

٢ – أصل ترخيص البناء المعتمد من الادارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمنا تحديد مستوى البناء (اقتصادى– فوق متوسط – متوسط) وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل الى طالب القرض ، فاذا لم يكن الترخيص متضمنا هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الادارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء ٠

٣ – الرسومات المعمارية والانشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد الى طالب القرض ٠

٤ – خريطة مساحية او خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه ٠

٥ – وثيقة تامين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده ، وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالاضافة الى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية ٠

بالنسبة الى طلبات القرض المقدمة من الأفراد :

فى حالة عدم وجود المالك شخصيا أو فى حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الاجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض ٠

بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان : يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

(أ) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض ٠

(ب) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان على شراء الأرض فى حالة شرائها من القطاع الخاص أو الأفراد ٠

(جـ) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات الفنية المقررة ٠

(د) تفويض رئيس مجلس ادارة الجمعية أو أحد أعضاء مجلس ادارتها فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للحصول عليه ٠

(هـ) كشف معتمد من مجلس ادارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم ٠

(ب) فى قواعد ونسب الاقراض :

مادة ٣٣ ـ فيما عدا المجتمعات الجديدة تكون نسب الاقراض فى مدن الجمهورية على النحو الآتى :

اولا ـ بالنسبة للاسكان التعاونى المجمع :

(أ) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى قدره ٥٥٠٠ جنيه (خمسة آلاف وخمسمائة جنيه) بعائد استثمار قدره (٣٪) ٠

(ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط:

يكون القرض ٨٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه (ثمانية آلاف جنيه) بعائد استثمار قدره ٣٪ عن الـ ٦٠٠٠ جنيه الأولى و٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٨٠٠٠ جنيه ٠

ثانيا : فى حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لاقامة وحدة سكنية أو أكثر لاستكمال أو تعلية مبنى قائم ٠

(أ) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٤٥٠٠ جنيه للوحدة (أربعة آلاف وخمسمائة جنيه) على الا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون الف جنيه) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ ٠

(ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٦٥٠٠ جنيه (ستة آلاف وخمسمائة جنيه) على الا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ عن ٥٠٠٠ جنيه الأولى من القرض للمستحق عن كل وحدة و٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٦٥٠٠ جنية للوحدة الواحدة ٠

مادة ٣٤ ـ مع عدم الاخلال بالقواعد الخاصة بتأجير وبيع الأماكن فى المجتمعات الجديدة تكون نسب وقواعد الاقراض فى المجتمعات الجديدة على النحو الآتى :

أولا ـ بالنسبة للاسكان التعاونى المجمع :

(أ) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى قدره ٦٠٠٠ جنية (ستة آلاف جنيه) بعائد استثمار قدره ٣٪

(ب) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى ٩٠٠٠ جنيه (تسعة آلاف جنيه) بعائد استثمار قدره٣٪ ٠

ثانيا : فى حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لاقامة وحدة سكنية أو أكثر لاستكمال او لتعلية مبنى قائم ٠

(أ) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٦٠٠٠ جنيه (ستة آلاف جنيه) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتى ألف جنيه) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪

(ب) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة شاملة الأساسات بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه (ثمانية آلاف جنيه) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠و٠٠٠ جنيه (مائتى ألف من الجنيهات) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪

ثالثا : تزداد نسبة القرض الى ٩٥٪من تكلفة الوحدة فى كل حالة بالنسبة للعاملين بهذه المدن على ألا تزيد قيمة القرض عن الحد الأقصى الموضح بهذه المادة ٠

مادة ٣٥ ـ يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالاشراف على التنفيذ ـ أو فى حالة قيام احدى شركات القطاع العام بالتنفيذ وفى غير تلك الأحوال يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحدودة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء ٠

وفى جميع الأحوال تكون العبرة فى تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء ٠

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع الى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير امكان الالتزام بالمساحات المقررة لادوار التعلية اذا كان يمكن تنفيذ ذلك انشائيا ٠

مادة ٣٦ - يجوز للوزير المختص بالاسكان استثناء بعض القروض من احكام هذا الفصل اذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الاسكان في المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو اذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التي تجمع بين أعضائها رابطة عمل او رابطة مهنية وبشرط الا يقل عدد أعضائها من مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية •

(ج) في ضمانات القرض وكيفية سداده والتزامات المقترض :

مادة ٣٧ - يكون ضمان القرض للمباني برهن رسمي من المرتبة الأولى على الأرض والمباني ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض اذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى •

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق امتياز على المباني ويجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين •

مادة ٣٨ - يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنويا واذا تاخر المقترض عن سداد أي قسط من أقساط القرض وعائده يسري عائد التاخير بالسعر السائد بواقع (٧٪) بالاضافة الى العائد الأصلي المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد •

مادة ٣٩ - يستهلك القرض وعائده خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للاسكان الاقتصادي وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للاسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للاسكان فوق المتوسط وذلك على أقساط سنوية ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض ، مع التزام المقترض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة •

مادة ٤٠ – يلتزم المقترض باخطار الجهة المقترضه باسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى حصل على القرض من أجل اقامتها . والقيمة الايجارية المحددة قانونا لكل وحدة وبأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات .

مادة ٤١ – يجب أن تتضمن عقود الاقراض كافة التزامات المالك المقترض والآثار المترتبة على مخالفتها :

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والاسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين :

(أ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الاقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية الى الجمعية أو الى الجهة المقرضة مباشرة .

(ب) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة الى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الأجل المحدد مع اعفائه من عائد الاستثمار المستحق .

وفى حالة اخلال المقترض بالتزاماته تصبح جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فورا مضافا اليها عائد استثمار محسوبا بالسعر السائد ، علاوة على نصيب الجهة المقرضة فى العائد حسب الأحوال – وذلك دون اخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانونا لصالح تلك الجهة .

ثانيا – فى الاقراض لترميم وصيانة المساكن :

مادة ٤٢ – تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصادية بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لاقراض شاغلى أو ملاك المبانى لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

مادة ٤٣ – يقدم طلب القرض الى الوحدة المحلية المختصة مرفقا به تقرير من مهندس نقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء التى تحتاج الى الصيانة والترميم والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم اجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة .

مادة ٤٤ ـ على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار اليه فى المـادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جـاء بالتقرير أو برفضـه أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق •

مادة ٤٥ ـ تصرف القروض على النحو الآتى :

١ ـ دفعة مقدمة توازى ٢٥٪ من قيمة القرض •

٢ ـ دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد انجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السـابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ •

مادة ٤٦ ـ يستحق عائد استثمار عن القرض بواقع (٣٪) سـنويا يحسب من تاريخ صرف كل دفعه واذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائده حلت باقى الأقسـاط وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع ٧٪ سـنويا بالاضافة الى العائد .لاصل المستحق وذلك عن المـدة من تاريخ الاسـتحقاق الى تاريخ السداد دون حاجة الى انذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو أية اجراءات أخرى •

مادة ٤٧ ـ يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سـنوات من تاريخ استحقاق القسط الأول •

مادة ٤٨ ـ يسدد القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة على صرف الدفعة الأخيرة من القرض أو اتمام الأعمال أيهما أقرب مع التزامه بأداء العائد المستحق سنويا من تاريخ صرف أول دفعة من القرض الا اذا رغب المدين فى السداد على فترات تقل عن سنة •

ثالثا ـ أحكام ختامية :

مادة ٤٩ ـ تسرى أحكام هذا الفصل على جميع القروض التى لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق حتى تاريخ العمل بهذا القرار •

مادة ٥٠ – تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

مادة ٥١ – تلغى القرارات الوزارية أرقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ و ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ و ٢٣٤ و ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ و ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ المشار اليها كما يلغى كل حكم مخالف .

مادة ٥٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ما

تحريرا فى ٢٩ المحرم لسنة ١٤٠٢ (٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١) .

مهندس : حسب الله محمد الكفراوى

(نموذج رقم ١)

نموذج اخطار المستاجر بتحديد القيمة الإيجارية للوحدة السكنية المؤجرة له

١ ـ اسم المالك : ———— عنوانه : ————

٢ ـ عنوان موقع العقار : ————

٣ ـ مساحة الأرض الكلية : ————

(أ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء : ————

(ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء : ————

٤ ـ سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : ————

مليم جنيه

٥ ـ قيمة الأرض وتشمل (أ + ب) × = ————

٦ ـ التكاليف الفعلية للأساسات = ————

٧ ـ تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق = ————

٨ ـ نسبة عدد الأدوار المنشأة الى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع٪ ————

٩ ـ نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض ٠٠ = ————

١٠ ـ نصيب المباني المنشأة من قيمة الأساسات ٠٠٠ ————

١١ ـ نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق٠٠٠ =

١٢ ـ تكاليف المباني : ————

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		إجمالي تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم							
أرضي							
مكاتب							
ردود ١							
ردود ٢							
المسطح							

المنشآت والتركيبات الأخرى :

مصـــاعد : ——————————————————

طلمبات مياه : ——————————————————

أسوار : ——————————————————

مداخل وتكسيات وخلافه : ——————————————————

أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص : ——————————————

اجمالى التكاليف : ——————————————————

---

١٣ – قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ = ——————————

١٤ – نسبة مساحة الوحدات السكنية إلى المساحة الكلية لمبانى العقار :

(ويراعى ألا تقل عن الثلثين) ——————————————————

١٥ – قيمة ما يخص الوحدة السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند (١٣) : ——————————————————

١٦ – قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية :

٧٪ من القيمة المبينة بالبند (١٥) : ——————————————————

١٧ – قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية $\frac{١}{١٢}$ من البند (١٦) :

١٨ – توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية : ——————————

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	موقعها بحرى – قبلى – شرقى – غربى	صقعها	نسبة الزيادة أو النقص بحسب الدور أو الموقع أو الواجهة	مجموع النسبتين	الأجرة المقررة للوحدة (مليم)	الأجرة المقررة للوحدة (جنيه)
١	م٢	٪				+ ٪	٪		
٢	م٢	٪				أو	٪		
٣	م٢	٪				– ٪	٪		
٤	م٢	٪				٪	٪		
المجموع	م٢	٪	—	—	—	—	١٠٠٪		

١٩ ـ الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذى حدده القانون :

مليم جنيه

(أ) الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للبند ١٨

(ب) الأجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار المبرم بتاريخ

/ / ١٩

(جـ) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة (الأجرة المبدئية مزادة بنسبة ٢٠٪)٠

(د) الأجرة المستحقة قانونا (الأجرة المبينة فى البند (أ) أو

البند (جـ) أيهما أقل

السيد/ ————————————————

مستأجر الوحدة رقم ———— —— بالعقار المحدد بعاليه ٠

مليم جنيه

نخطركم باننا قد حددنا أجرة الوحدة السكنية المؤجرة لكم بمبلغ... جـ شهريا وذلك تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم لسنة ١٩٨١ وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المتقدم ٠

تحريرا فى / / ١٩ المالك

————————

صورة مبلغة الى مجلس حى/مدينة — ——— محافظة ————

تحريرا فى / / ١٩

(نموذج رقم ٢)

نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة

١ ـ اسم المالك ______________ عنوانه ______________

٢ ـ عنوان موقع العقار : ______________

٣ ـ مساحة الأرض الكلية : ______________

(أ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء : ______________

(ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء : ______________

٤ ـ سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : ______________

مليم جنيه

٥ ـ قيمة الأرض وتشمل (أ و ب) × = ______________

٦ ـ التكاليف الفعلية للأساسات = ______________

٧ ـ* تكاليف الترخيص الخارجية للمرافق = ______________

٨ ـ نسبة عدد الأدوار المنشأة الى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع = ______________

٩ ـ نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض ... = ______________

١٠ ـ نصيب المباني المنشأة من قيمة الأساسات ... = ______________

١١ ـ نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... = ______________

١٢ ـ تكاليف المباني : ______________

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	سطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		إجمالي تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم							
أرضي							
مكاتب							
ردود ١							
ردود ٢							
المسطح							

* في البند ٧ كانت كلمة « تكاليف » التكاليف ، وللملازم التنويه .

المنشآت والتركيبات الأخرى :

* مصاعد ————————————————

* طلمبات مياه ————————————————

* أسوار ————————————————

* مداخل وتكسيات وخلافه ————————————————

* أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص ————————————————

اجمالى التكاليف ————————————————

---

١٣ ـ قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢

١٤ ـ نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمبانى العقار :
(ويراعى ألا تقل عن الثلثين)

١٥ ـ قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند (١٣) :

١٦ ـ قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية :
٧٪ من القيمة المبينة بالبند (١٥) :

١٧ ـ قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية $\frac{1}{12}$ من البند (١٦) .

(تابع نموذج رقم ٢)

١٨ ـ توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	عدد حجراتها غرف – حمام – مطبخ	سقفها	نسبة الزيادة او النقص بسبب الدور او الموقع او المميزات	مجموع النسبتين	الأجرة المحددة للوحدة	
								مليم	جنيه
١	م٢	٪				+ ٪	٪		
٢	م٢	٪				أو	٪		
٣	م٢	٪				− ٪	٪		
٤	م٢	٪				٪			
المجموع	م٢	١٠٠٪	—	—	—	—	١٠٠٪		

١٩ ـ الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذى حدده القانون :

مليم جنيه

(أ) الأجرة المحددة للوحدة وفقا للبند ١٨ :

(ب) الأجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار المبرم

بتاريخ / / ١٩

(جـ) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة (الأجرة المبدئية مزادة بنسبة ٢٠٪).

(د) الأجرة المستحقة قانونا (الأجرة المبينة فى البند (أ) أو

البند (ج) أيهما أقل) .

٢٠ ـ الأجرة المستحقة لكل وحدة طبقا للبند (١٩) :

رقم الوحدة	الأجرة المستحقة	رقم الوحدة	الأجرة المستحقة	ملاحظات

أمين سر اللجنة   أعضاء اللجنة   رئيس اللجنة

(نموذج رقم ٣)

نموذج طلب قرض
للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان

رقم الطلب ــــــــــــــــ

تاريخ قيده ــــــــــــــــ

اسم الجمعية ــــــــــــــــــــــــــــــ

اسم وكيل الجمعية أو المفوض عنها ــــــــــ رقم التوكيل ــــــــــ

رقم البطاقة ــــــــــ عائلية / شخصية تاريخ صدورها ــــــــــ

سجل مدنى ــــــــــ محافظة ــــــــــ

الوظيفة أو المهنة ــــــــــ الجنسية ــــــــــ

عنوان المراسلات ــــــــــــــــــــــــــــــ

عنوان ومكان الأرض موضوع القرض ــــــــــــــــ

رقم وتاريخ محضر مجلس ادارة الجمعية ــــــــــــــــ

البيان المساحى : ــــــــــــــــــــــــــــــ

رقم القطعة ــــــــــ المساحة ــــــــــ

طول الحد البحرى ــــــــــ م طول الحد القبلى ــــــــــ م

طول الحد الشرقى ــــــــــ م طول الحد الغربى ــــــــــ م

رقم وتاريخ ترخيص المبانى ــــــــــ عدد الأدوار المرخص بها ــــــــــ

مستوى الاسكان : (فوق المتوسط ـ متوسط ـ اقتصادى)

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة :

ــــــــــــــــــــــــــــــ

ــــــــــــــــــــــــــــــ

وصف العقار حاليا (ما تم به من أعمال) ــــــــــــــــ

المدة المحددة لاستهلاك القرض ــــــــــــــــ

اسم المهندس المشرف على التنفيذ ــــــــــ رقم القيد ــــــــــ

اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ ــــــــــــــــ

عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ ــــــــــــــــ

توقيع وكيل الجمعية أو المفوض عنها

ــــــــــــــــ

(نموذج رقم ٤)

نموذج طلب قرض للأفراد العاديين والتعاونيين

طابع دمغة

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل ـــــ ـــــ اسم الزوجة ـــــــــ

اسم الوكيل ـــــــــــ

رقم التوكيل ـــــ توثيق ـــــ

السن وجهة الميلاد ـــــــــــــــ

الوظيفة أو المهنة ـــــــــــــ

محل الاقامه للمراسلات ـــــــــــــ

رقم البطاقة للمالك / للوكيل عائلية / شخصية تاريخ الاصدار ـــــــ ـــــ

مكتب سجل مدنى ـــــــ محافظة ـــــ

عنوان العقار محل القرض ـــــــــــ

رقم وتاريخ ترخيص البناء ـــــ عدد الوحدات المرخص بها ـــــ

وصف العقار حاليا ـــــــــــــ

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة ـــــــ

عدد الأدوار المطلوب استكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة حجرة بالصالة

اسم المهندس المشرف على التنفيذ ـــــــ قيد رقم /

اسم المقاول ـــــ ـــ عنوانه ـــــــ ـ ـ

وأن هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتى ؟

توقيع : المالك / الوكيل

وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق

قرار رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩

بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى(*)

وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق

بعد الاطلاع على القانون المدنى ؛

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى ؛

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ فى شأن الموازنة العامة للدولة ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الادارة المحلية ؛

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٨٨ باعتماد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٨٩/٨٨ ؛

وعلى القانون رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٨ بربط الموازنة العامة للدولة للسنة المالية ١٩٨٩/٨٨ ؛

(*) الوقائع المصرية فى أول نوفمبر سنة ١٩٨٩ ـ العدد ٢٤٨

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الاقراض ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قــرر :

مادة ١ – فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بأعمال الترميم الشامل للمبانى ما يأتى :

١ – تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .

٢ – ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منهـا .

٣ – تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الثلل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .

٤ – تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى .

٥ – اصلاح وترميم التلفيات فى أرضـيات دورات الميـاه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .

٦ – استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها .

٧ – اصلاح واستبدال التـالف من الأعمـال والتركيبات الكهربائيـة الرئيسـية التى يكون من شأنهـا أن تؤدى الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر .

٨ ـ اصلاح وترميم خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها ٠

٩ ـ أعمال الاصلاحات الخاصة بمدخل المبنى ٠

مادة ٢ ـ يقدم طلب القرض من المالك مضمنا البيانات اللازمة عن العقار وموقعة ومصحوبة بالمستندات الآتية :

(أ) القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة ويقدم فى حالة الترميم الشامل للعقار (التنكيس) ٠

(ب) تقرير تفصيلى من مهندس نقابى مدنى أو عمارة يتضمن وصف المبنى وموقعه ووصف الأجزاء التى تحتاج الى الترميم أو الصيانة والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله وبأمان وطريقة التنفيذ والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم اجراؤها ٠

(ج) خريطة مساحية مبين عليها موقع العقار ٠

(د) المستندات الدالة على ملكية العقار ٠

مادة ٣ ـ اذا لم يقم المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل (التنكيس) خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره ، يجوز لذوى الشان من الشاغلين الحصول على القرض الميسر لاجراء أعمال الترميم الشامل على نفقة المالك ، على أن يسترد ما أنفقه وفقا لمدة القرض وعدد أقساطه وعائد استثماره ٠

مادة ٤ ـ يخصص بنك التعمير والاسكان نسبة من القروض الميسرة التى تتيحها الدولة لأغراض الاقراض الميسر للاسكان الشعبى فى حدود (١٠٪) وذلك للاقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى السكنية والحفاظ عليها ، ويكون الاقراض لأغراض الترميم والصيانة لمدة لا تجاوز عشر سنوات وبعائد استثمار مقداره (٥٪) ٠

ويقوم البنك بمعاينة العقار وتحديد مبلغ القرض على ضوء المعاينة ٠

ويكون لهذه القروض وملحقاتها طبقا للمادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم ٠

وتعفى هذه القروض من جميع الضرائب والرسوم ٠

ويجوز أن تحصل هذه القروض بطريق الحجز الادارى طبقا لحكم المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ٠

مادة ٥ ـ يجوز لشاغلى العقارات أو لأى منهم التقدم بطلب للوحدة المحلية لمعاينة العقار وتقرير ما يلزم فى شأن ترميمه وصيانته ٠

وفى حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الأعمال الموافق عليها من الوحدة المحلية يجوز لكل ذى شأن من الشاغلين أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ٠

وفى هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر طبقا لأحكام هذا القرار وللبنك أن يتقاضى أقساط وعائد استثماره منه ، وللشاغل الرجوع على المالك قضائيا بقيمة ما يلتزم به قانونا من هذه المبالغ ٠

مادة ٦ ـ يكون تنفيذ أعمال الترميم وغيرها من أعمال الاصلاحات تحت اشراف مهندس نقابى مدنى أو عمارة ٠

ويقدم الطالب (المالك أو الشاغل) تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على التنفيذ ٠

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد بناء أو غيرها غير مطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر المالك أو الوحدة المحلية أو الشاغل كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ٠

وتحدد مسئولية المهندس والمقاول وفقا لأحكام المادة ٦٥١ من القانون المدنى ٠

مادة ٧ ـ تكون قيمة القرض فى حدود قيمة أعمال الترميم والصيانة الضرورية وبما لا يجاوز مثلى أجرة العقار لمدة عشر سنوات ويصرف على دفعات وفقا لما يتم الاتفاق عليه •

وعلى البنك أن يتحقق من مدى تقدم الأعمال •

مادة ٨ ـ يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات تبدأ من السنة التالية لمنح القرض •

مادة ٩ ـ يضع مجلس ادارة البنك القواعد والضمانات اللازمة لسداد القروض وعائد استثمارها •

ويتم صرف القرض على دفعات من البنك مباشرة للمقاول وذلك بموجب مستخلصات معتمدة من المالك أو من الشاغل طبقا للمادة (٥) والمهندس المشرف على التنفيذ وبعد مراجعة مهندس البنك •

مادة ١٠ ـ اذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائده حلت باقى الأقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد استثمار يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزى المصرى وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو حكم قضائى أو أية اجراءات أخرى •

مادة ١١ ـ يسدد القرض وعائد استثماره على عشرة أقساط سنوية على الأكثر ويستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة من تاريخ صرف أول دفعة الا اذا رغب المدين فى السداد على دفعات تستحق لفترات تقل عن سنة •

مادة ١٢ ـ يلغى القرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ المشار اليه •

مادة ١٣ ـ ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره •

صدر فى ١٩٨٩/٨/٦

قرار وزارى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣

بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شان تاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شان بعض الأحكام الخاصة بتاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ؛

وعلى قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قــرر :

مادة ١ – يجوز لمستاجرى وملاك الوحدات السكنية التى تاخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول .

ويجب أن يتضمن الاخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره .

مادة ٢ – على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الاخطارات وان تعطي مقدم الاخطار ايصالا برقم وتاريخ تقديمه اذا تم عن طريق التسليم باليد وان تخطره على عنوانه الموضح بالاخطار وبرقم وتاريخ قيد الاخطار ٠

مادة ٣ – تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى واعداد تقرير شامل يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق ٠

كما تقوم بإستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى ٠

مادة ٤ – يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ ، وذلك للنظر فى اعتماد وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ ٠

يجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بنك التعمير والاسكان ، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى ٠

مادة ٥ – بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لاعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل ٠

مادة ٦ – يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما يكون قد أبداه او قدمه المالك من ملاحظات أو ايضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه فى حالة حضوره اجراء الحصر ٠

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر٠

مادة ٧ - تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفيــة وتدعـوهم الى تكوين رابطـة بينهم والتخـاب من يمثلهم ٠

وتعهد الوحدة المحلية الى الرابطـة استكمال المبنى على حســاب المـالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى ٠

ويجوز للرابطة المذكورة الاسـتفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى ٠

واذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها وفقا للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ٠

مادة ٨ - يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ٠

مادة ٩ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره ٠

صدر فى ٩ جمادى الأولى سنة ١٤٠٣ (٢٢ فبراير سنة ١٩٨٣) ٠

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

(نموذج القرار ١٠٧)

نموذج تقرير

عن الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها او تشطيبها عن الموعد المحدد .

المخابرة :

١ ـ اسم مقدم الاخطار : ————————

٢ ـ صفة مقدم الاخطار : مالك رئيسى (١)

مالك فرعى (٢)

مستأجر (٣)

٣ ـ طريقة تقديم الاخطار : خطاب مسجل بعلم الوصول (١)

تقديم باليد (٢)

٤ ـ تاريخ الاخطار : شهر سنة

بيانات الترخيص :

١ ـ اسم مالك العقار : ————————

٢ ـ محل اقامته : ————————

٣ ـ عنوان العقار : ————————

٤ ـ رقم الترخيص : ———— تاريخ صدوره ————

٥ ـ مستوى الاسكان : ————————

٦ ـ عدد الوحدات : الوحدات المؤجرة : ————————

وحدات التمليك : ————————

الوحدات غير المؤجرة أو غير المملكة : ————————

٧ ـ بيان الوحدة موضوع الاخطار : ————————

المعاينة :

١ ـ عدد الأدوار :

٢ ـ عدد الوحدات السكنية فى الدور الواحد :

	العدد	المساحة	رقم الدور
٣ ـ بيان بالوحدات :			
غرفة وصالة معيشة			
٢ غرفة وصالة معيشة			
٣ غرفة وصالة معيشة			
٤ غرفة وصالة معيشة			
٥ غرفة وصالة معيشة			

٤ ـ عدد المصاعد :

٥ ـ عدد السلالم :

٦ ـ المرحلة التى لم تتم فى أعمال البناء :

أعمال الخرسانات

أعمال المبانى

أعمال النجارة { الأبواب / الشبابيك

أعمال البياض { الخارجى / الداخلى

التوصيلات الصحية : ـ مواسير المياه الرئيسية

ـ مواسير المجارى الرئيسية

ـ التوصيلات الفرعية للوحدات

ـ الأدوات الصحية

ـ تبليط الحمامات والمطابخ

- التوصيلات الكهربائية
- أعمال الحدادة
- أعمال الأرضيات : — الأرضيات الخشبية
  — الأرضيات البلاط والرخام
- الدهانات
- تشطيب السلالم ومدخل العمارة

٧ — حصر المواد المشونة بالموقع :

المواد	النوع	النوع
	ــــــ	ــــــ
أسمنت	ــــــ	ــــــ
حديد	ــــــ	ــــــ
رمل	ــــــ	ــــــ
زلط	ــــــ	ــــــ
جبس	ــــــ	ــــــ
أخشاب	ــــــ	ــــــ
طوب	ــــــ	ــــــ

توقيع اللجنة التى قامت بالمعاينة

ــــــــــــــــــــــــ

ــــــــــــــــــــــــ

ــــــــــــــــــــــــ

بيانات تستوفى عن طريق مالك العقار :

١ — تاريخ الحصول على رخصة البناء شهر سنة

٢ — مستوى الاسكان المحدد فى رخصة البناء :

اقتصادى ١

متوسط ٢

فوق متوسط ٣

لوكس ٤

٣ — القيمة المقدرة لأعمال البناء فى رخصة البناء ــــــــــ جنيه مصرى

٤ ـ المواد التى تم الحصول عليها بموجب الرخصة :

المواد	الكميات
ـــــــ	ـــــــ
ـــــــ	ـــــــ
ـــــــ	ـــــــ

٥ ـ المدة التى انقضت بين الحصول على الترخيص واستلام مواد البناء شهر

٦ ـ تاريخ الشروع فى البناء : شهر ـــــــ سنة

٧ ـ أسباب توقف استكمال المبنى :

صعوبة الحصول على عمالة ١

نقص فى مواد البناء ٢

عدم توفر السيولة المادية ٣

صعوبة توصيل المرافق ٤

أخرى توضح :

٨ ـ هل تود الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بنك التعمير والاسكان وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى ؟

نعم ١ لا ٢

٩ ـ ما هى فى نظرك المهلة التى تحتاج اليها لاستكمال جميع الأعمال من تاريخ حصولك على القرض .

شهر توقيع المالك

ـــــــــــــــ

فى حالة رفض المالك التوقيع أو استكمال المبنى يتم استدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها .

١ ـ أسماء مستأجرى الوحدات أو مشتريها | الموافقة على تكوين رابطة لاستكمال المبنى

٢ ـ الرغبة الجماعية فى الحصول على قرض ميسر بضمان من الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى .

نعم ١ لا ٢

وجهة نظر الوحدة المحلية :

١ ـ الموافقة على اعطاء المالك مهلة لاستكمال المبانى

الموافقة على اعطاء المالك مهلة لاستكمال المبانى مع اعطائه قرض ميسر

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات ٣

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات مع توفير قرض ميسر ٤

٢ ـ المهلة التى تراها الوحدات المحلية مناسبة لاستكمال أو تشطيب المبنى

شهر

٣ ـ تأجير الوحدات غير المؤجرة التى قد يشتمل عليها المبنى .

توقيع مندوب الوحدة المحلية

قرار السيد المحافظ : اعتماد رئيس الوحدة المحلية

تاريخ الاعتماد توقيع السيد المحافظ

وزارة الاسكان

قرار رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩

باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك (*)

وزير الاسكان

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ ؛

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛

وعلى قرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛

وبعد موافقة اللجنة الوزارية للحكم المحلى ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قــرر :

(المــادة الأولى)

يعمل بشأن النظام النموذجي لاتحــاد المــلاك بالأحــكام المرافقة لهــذا القرار .

(المــادة الثانية)

على كل من يملك طبقة أو شقة فى مبنى يزيد عدد طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتــاب موصى عليــه بعلم الوصــول خــلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القرار .

(*) الوقائع المصرية العدد ١٤٠ فى ١٦ يونية سنة ١٩٧٩

وعلى الوحـدة المذكـورة خـلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمهـا الاخطار أن تعين مأمورا مؤقتا لاتحاد ملاك العقار المذكور يتولى اجراءات القيـد وسائر الاختصاصات الأخرى المنصوص عليها فى النظام النموذجى المرفق وكل ذلك ما لم يكن الأعضاء قد كونوا اتحادا وعينوا له مأمورا ٠

(المـادة الثالثة)

فى تطبيق أحكام هذا القرار والنظام النموذجى المرفق به تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية ، بتلقى اخطارات قيد اتحاد ملاك العقارات الكائن فى نطاقها كما تختص بذلك الوحدة المحلية للحى فى المحافظات والمدن المقسمة الى أحياء ٠

ويحدد رئيس الوحدة المختصة بقرار منه مقر العـاملين المكلفين بقيـد اتحادات الملاك ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هـذا القـرار فى لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية ٠

(المـادة الرابعة)

على اتحادات مـلاك العقارات القائمة وقت العمـل بهذا القرار أن تعـدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به ٠

(المـادة الخامسة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره ٠

تحريرا فى ٤ جمـادى الأولى سـنة ١٣٩٩ (٢ أبريل سنة ١٩٧٩) ٠

دكتور مهندس : مصطفى الحفناوى

النظــام النموذجى
لاتحاد ملاك العقارات

البــاب الأول
البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ ـ اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم ———— بشارع ————————
بحى (أو مدينة أو قرية) بمحافظة ————————— —
مادة ٢ ـ أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحــاد هى ضــمان حسن الانتفاع وحســن ادارة وصــيانة الأجزاء المشتركة فى العقار المشار اليه فى المــادة السابقة ٠
مادة ٣ ـ مقر الاتحاد :(١) ——————————————

مادة ٤ ـ مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة ، وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة وفقا لأحكام القــانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ فى شــان تاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ٠

الباب الثــانى
بملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥ ـ ملكية الأجزاء المفرزة :

يتكون العقار من ———— عدد طبقة تحتوى على ———— عدد شقة (٢) وبيانات ملكيتها الآتى :
١ ـ الطبقة (أو الشقة) رقم (١) مملوكة لـ ——————————
٢ ـ الطبقة (أو الشقة) رقم (٢) مملوكة لـ ——————————
٣ ـ الطبقة (أو الشقة) رقم (٣) مملوكة لـ ——————————

---

(١) يحدد مقر الاتحاد سواء داخل العقار أو خارجه ٠

(٢) الحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ست شقق أو طبقات ٠

٤ ـ الطبقة (أو الشقة) رقم (٤) مملوكة ل ــــــــــــــــ

٥ ـ الطبقة (أو الشقة) رقم (٥) مملوكة ل ــــــــــــــــ

٦ ـ الطبقة (أو الشقة) رقم (٦) مملوكة ل ــــــــــــــــ

ــ

ــ

مادة ٦ ـ أوضاع الملكية :

(أ) يتملك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقه أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات .

(ب) يتملك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(جـ) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض (١) والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب الا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلمبات المياه .. الخ (٢) .

مادة ٧ ـ أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم : (٣)

١ ـ ــــــــ مالك (أو ممثل ملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم ــــــ

(أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام (ــــــ) ـ ويعادل نصيبه ــ/٢٤ من ملكية العقار (٤) .

---

(١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التمليك على المبانى دون الأرض .

(٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (أ ، ب ، جـ) ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها او الحذف منها حسب الأحوال .

(٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ، ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكا واحدا وان تعددوا ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا بالاتحاد .

(٤) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقا لقيمة ما يملكه منسوبا الى قيمة العقار .

٢ ـ ــــــــــ مالك (أو ممثل ملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم ــــــ (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ــــــــــ) ويعادل نصيبه ـــ/٢٤ من ملكية العقار .

٣ ـ ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

٤ ـ ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

٥ ـ ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

٦ ـ ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

٧ ـ ــــــــــ بائع (أو ممثل بائعي) العقار بالتقسيط (١) .

مادة ٨ ـ اكتساب العضوية :

يصبح عضوا في الاتحاد كل من يتملك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

مادة ٩ ـ زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد في احدى الحالتين الآتيتين :

١ ـ انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار الى الغير بحيث لا يصبح مالكا لشقة أو طبقة فيه .

٢ ـ تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

مادة ١٠ ـ تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة ـ في حالة تعددهم ـ أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد . فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار طبقا لأحكام المادة (١١) .

---

(١) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينتقص هذا النصيب من نصيب المشتري منه بالتقسيط .

مادة ١١ - تمثيل بائعى العقار بالتقسيط :

لبائعى العقار بالتقسيط - فى حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢ - الاخطار بالتعديلات فى العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو فى ملكية الأعضاء أو فى ممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثل البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الرابع (*)

ادارة الاتحاد

مادة ١٣ - يتولى ادارة الاتحاد :

١ - الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ - مأمور الاتحاد .

(١) الجمعية العمومية للاتحاد

مادة ١٤ - تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد ، وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥ - دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد ، أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار ، أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

(*) يلاحظ أن ترتيب الأبواب ليس من بينها الباب الثالث رغم صحة تسلسل المواد وذلك مطابق لما ورد بأصل القرار والمنشور بالوقائع المصرية العدد رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٦ فى ١٩٧٦/٦/١٦ . لذا لزم التنويه .

يجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانونا باليد مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ، ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ، ومكان الانعقاد وموعده •

مادة ١٦ — الانابة في الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضوا آخر بتوكيل عرفي مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد على إنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعي العقار بالتقسيط أن ينيب عنه أحد شركائه في الشقة أو الوحدة أو العقار •

مادة ١٧ — نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة في العقار ، فاذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما التالية ، ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحا أيا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأية كانت ملكياتهم •

مادة ١٨ — الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات •

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون أو في هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الانصباء •

مادة ١٩ — محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسمائهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التي حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة •

مادة ٢٠ — اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بادارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يأتي :

١ ـ التصديق على نظام الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .

٢ ـ تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣ ـ تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره .

٤ ـ الموافقة على اجراء تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار .

٥ ـ الموافقة على اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .

٦ ـ تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تفرض على الأعضاء .

٧ ـ تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر ، وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .

٨ ـ تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصارف الاتحاد .

٩ ـ النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .

١٠ ـ تعيين حراس العقار البوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم ، ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .

١١ ـ منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢ ـ تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار .

١٣ ـ اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤ ـ التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .

١٥ ـ فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار .

١٦ ـ تصفية الاتحاد عند انقضائه .

(٢) مـأمور الاتحـاد

مادة ٢١ ـ تعيين المـأمور :

يعين المـأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له ٠

مادة ٢٢ ـ اختصاصات المـأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

١ ـ قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده ٠

٢ ـ تنفيذ قرارات الجمعية العمومية ٠

٣ ـ الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمـالية ٠

٤ ـ الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار

٥ ـ اعداد ميزانية تقديرية للاتحـاد تشمل تحـديد أوجـه الانفـاق المطلوبة خلال السنة المـالية ومصادر التمويل المقترحة ٠

٦ ـ اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضـاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته ٠

٧ ـ اعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تـم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق ٠

٨ ـ تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة أى من الأعضاء ٠

مادة ٢٣ ـ اختصاص المـأمور فى الأحوال العاجلة :

لمـأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تال لاقرار ما تم ٠

الباب الخامس

مالية الاتحاد

مادة ٢٤ ـ السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة . على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية .

مادة ٢٥ ـ موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

١ ـ الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء .

٢ ـ العائد الناتج عن استغلال المشروع للأجزاء المشتركة (١) .

٣ ـ التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .

٤ ـ ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة ٢٦ ـ الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفترا يسجل فيه ايرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

الباب السادس

حقوق الأعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٧ ـ استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم ، أو يلحق الضرر بهم .

---

(١) كإيجار السطح لإقامة إعلان فيه ، أو مقابل إقامة إعلان فى الحديقة ، أو ثمن بيع ثمار الحديقة ... الخ .

ولا يجوز احداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين •

مادة ٢٨ ـ تكاليف الصيانة •

(أ) يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة •

(ب) نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما •

(ج) يتحمل الأعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وادارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار •

مادة ٢٩ ـ قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات •

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى •

مادة ٣٠ ـ الامتناع عن أداء الالتزامات :

اذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التامينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمرا بالأداء طبقا لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية •

الباب السابع

فى انقضاء الاتحاد

مادة ٣١ – أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين :

١ – التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة – على استمراره .

٢ – هلاك العقار .

مادة ٣٢ – التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقا للقواعد التى تحددها .

الباب الثامن

احكام عامة

مادة ٣٣ – المأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى أن يتم تعيينه ، وله على الأخص :

١ – اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة .

٢ – اعداد النظام القانونى للاتحاد .

٣ – دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى :

(أ) التصديق على نظام الاتحاد .

(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة ٣٤ ـ اجراءات قيد الاتحاد :

على المـأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحـاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ، ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبائهم والبائع بالتقسيط ان وجد •

مادة ٣٥ ـ اجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المـأمور المؤقت أن يدعوا الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد •

مادة ٣٦ ـ نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها •

ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد ـ القـدامى والجـدد ـ صـورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصـدرها الجمعية العمومية للاتحـاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم •

مادة ٣٧ ـ الملاحظات :

تعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزء لا يتجزأ من هذا النظام •

البـاب التاسع

احكام اضافية (١)

---

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تريد من احكام بشرط ألا تتعارض مع احكام القانون المدني أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه أو أحكام النظام النموذجي •

قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الاولى)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ، يكون تملك غير المصريين ، سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين ، للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية - أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث - وفقا لأحكام هذا القانون .

ويقصد بالتملك فى نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع .

ويقصد بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون ، المبانى والأراضى ، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وتعتبر فى تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية ، أية شركة - أيا كان شكلها القانونى - لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها ، ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقا لأحكام القانون المصرى .

(المادة الثانية)

يجوز لغير المصرى تملك العقارات ، مبنية كانت أو أرض فضاء ، بالشروط الآتية :

١ - أن يكون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته ، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة .

ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر .

٢ - ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع .

٣ - ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار .

ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين (١ ، ٢) من هذه المادة فى الحالات التى يقدرها .

ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية الى يحددها .

(المادة الثالثة)

لايخضع تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون فى حالة ما إذا كانت هلكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو ملحقاتها أو لسكنى رئيس وأعضاء البعثة ، وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية .

(المادة الرابعة)

يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف ، فإذا انقضت هذه المدة دون البدء فى أعمال البناء زيدت مدة الحظر المبينة فى المادة التالية بما يساوى مدة التأخير فى البدء فى البناء .

(المادة الخامسة)

لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية .

ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء فى الحالات التى يقدرها الإذن بالتصرف فى العقار قبل مضى هذه المدة .

(المادة السادسة)

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولايجوزه شهره .

ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(المادة السابعة)

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق هى الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون .

وتنشأ مكاتب خاصة للشهر العقارى والتوثيق ، تختص بجميع شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء وفقا لأحكام هذا القانون ، ويتعين على هذه المكاتب إنهاء إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة .

ويصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرار من وزير العدل .

(المادة الثامنة)

يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ

(الموافق ١٤ يولية سنة ١٩٩٦ م) .

حسنى مبارك

رقم الإيداع بدار الكتب ١٩٩٦/٦٥ الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية ٢٥٠٢٢ س ١٩٩٦ - ٣٠٠٥

قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها
والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها
دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

لاتسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون .

(المادة الثانية)

تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة ، أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها .

(المادة الثالثة)

يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٠ رمضان سنة ١٤١٦ هـ

(الموافق ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦م) .

حسنى مبارك

الباب الرابع

الصيغ القانونية للدعاوى والعقود والأوراق المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية

تمهيد وتقسيم :

سوف نتعرض فيما يلى لأهم الصيغ القانونية المستعملة فى الدعاوى والعقود والأوراق (١) المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية وذلك فى البنود التالية :

١- الصيغة رقم (١) عقد تكوين اتحاد ملاك .

٢- الصيغة رقم (٢) نموذج محضر اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك .

٣- الصيغة رقم (٣) نموذج لطلب انضمام لعضوية اتحاد ملاك .

٤- الصيغة رقم (٤) صيغة دعوى بترتيب حق ارتفاق صرف مياه .

٥- الصيغة رقم (٥) دعوى من مالك أرض بطلب ازالة منشآت .

٦- الصيغة رقم (٦) اعلان قرار أغلبية الشركاء فى مال شائع .

٧- الصيغة رقم (٧) دعوى من الشريك المخالف بالاعتراض على قرار الأغلبية .

٨- الصيغة رقم (٨) عقد شراء شقة بعقار تباع وحداته للتمليك .

٩- الصيغة رقم (٩) عقد تخصيص وحدة سكنية فى اتحاد ملاك باسم أحد الأعضاء .

---

(١) انظر بشأن الصيغ الجنائية والطعون المتعلقة بتشريعات المخدرات كتابنا « شرح تشريعات المخدرات » ص٣٢ وما بعدها .

الصيغة رقم (١)

عقد تكوين اتحاد ملاك

نموذج

فى يوم الموافق سنة ١٩

بين كل من :

١ ـ السيد / المقيم

٢ ـ السيد / المقيم

٣ ـ السيد / المقيم

٤ ـ السيد / المقيم

٥ ـ السيد / المقيم

٦ ـ السيد / المقيم

قرر جميع اعضاء الاتحاد المذكورين تكوين اتحاد ملاك لاقامة مشروع (عمارة سكنية) على الارض الفضاء رقم ... شارع ... والمسجلة برقم ... بمنطقة ... قسم ... محافظة .

البند الاول

غرض الاتحاد :

كون السادة الاعضاء الموقعين على هذا اتحاد ملاك فيما بينهم يخضع لاحكام المواد ٨٦٢ وما بعدها من القانون المدنى والمادة ٧٣ وما بعدها من قانون ايجار وبيع الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقرار الوزارى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بغرض شراء أرض تصلح لاقامة مبانى عمارة سكنية وانشاء وبناء تلك العمارة وتوزيع وحداتها المختلفة على اعضاء الاتحاد المذكورين والمنضمين اليه مستقبلا أو من يتحل محل اى عضو من الاعضاء يرى التنازل عن كل من بعض حصته في أرض ومبانى العمارة المذكورة كل حسب حصته في الملكية وذلك وفقا للشروط والاوضاع التى سيأتى ذكرها فيما بعد .

البند الثانى

مقر الاتحاد :

او موقع العمارة التى يقيمها الاتحاد .

البند الثالث

مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محددة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المختصة وفقا لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقرار الوزارى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ .

البند الرابع

اوضاع الملكية :

ا ـ يمتلك العضو ملكية مفرزة للشقة الخاصة به وهى تشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وادوات وانابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكون بالارضية والجدران ولا سقف كذلك النوافذ والشرفات .

ب ـ يمتلك العضو ملكية مشتركة للاجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك الحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

جـ ـ يمتلك العضو على الشيوع بنسبة نصيب الوحدة المملوكة له الاجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين جميع الملاك وبوجه خاص الارض والاساسات والمداخل والسلالم والممرات والاسطح والمرافق وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الشقة وخزانات المياه ... الخ .

البند الخامس

كونات العقار وملكية الاجزاء المفرزة :

يتكون العقار من عدد طبقه تحتوى على عدد

شقق وبيانات ملكيتها كالاتى :

١ ـ الطابق الاول : الشقة رقم مملوكة لـ

٢ ـ الطابق الثانى : الشقة رقم مملوكة لـ

٣ ـ الطابق الثالث : الشقة رقم مملوكة لـ

٤ ـ .. ..

٥ ـ .. ..

اكتساب العضوية :

يصبح عضوا في الاتحاد كل من متلك وحده من وحداته أو اكثر من وحدة فى تاريخ التمليك .

البند السابع

زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد بانتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار الى الغير بحيث يصبح غيره مالك لاى شقة او طبقة فيه بالنسبة لبائع العقار بالتقسيط بسداد كامل اقساط الثمن .

البند الثامن

الاخطار بالتعديلات فى العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد او فى ملكية الاعضاء او في ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة خلال اسبوع من تاريخ وقوعه .

البند التاسع

ادارة الاتحاد :

يتولى ادارة الاتحاد :

١ ـ الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ ـ مجلس ادارة الاتحاد .

٣ ـ مأمور الاتحاد .

البند العاشر

تشكيل الجمعية العمومية للاتحاد والدعوى للانعقاد :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع اعضائه ؛ ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير اعضاء الاتحاد وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراع دون التصويب .

وتدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الاعضاء يمتلكون ٢٠٪ على الاقل من وحدات العقار او

أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب ان تسلم الدعوة لاعضاء الاتحاد او من يمثلونهم قانونا باليد مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد باسبوع على الاقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد في الدعوة جدول الاعمال ومكان الانعقاد وموعده .

ولعضو الاتحاد ان يحضر الجمعية العمومية بنفسه او ينيب عنه عضو آخر بتوكيل عرفي مكتوب ولا يجوز للعضو ان ينوب عن اكثر من عضو واحد على أنه يجوز لممثل ملاك او الشقة او لممثل بائعي العقار بالتقسيط او ينيب عنه احد شركائه في الشقة الواحدة او العقار .

نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التي صدر فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور مالكي ٦٠٪ على الاقل من الانصبة في العقار ، فاذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما التالية ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحا ايا كان عدد الاعضاء الحاضرين وايا كانت ملكيتهم .

وتصدر قرارات الجمعية العمومية من اغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الانصباء .

ويعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الاعضاء الحاضرين وأسمائهم والقرارات الصادرة وعدد الاصوات التي حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .

وتختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بادارة واستغلال الاجزاء المشتركة من العقار ولها على الاخص ما يأتي :

١ ــ التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .

٢ ــ تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣ ــ تقرير اجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الاجر في حالة تقريره .

٤ ــ الموافقة على اجراء تأمين مشترك من الاخطار التي تهدد العقار .

هـ ــ الموافقة على اجراء اية اعمال او تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله او بعضه .

٦ ـ تحديد الشروط أو التعويضات والالتزامات التى تعرض على الاعضاء .

٧ ـ تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر وتحديد ما يفرض على الاعضاء من التزامات جديدة .

٨ ـ تحديد الاشتراكات التى يؤديها الاعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩ ـ النظر في الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

١٠ ـ تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد اجورهم ومكافآتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد فى هذا الاختصاص .

١١ ـ منح قروض للاعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢ ـ تنظيم استخدام الاجزاء المشتركة فى العقار .

١٣ ـ اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤ ـ التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

١٥ ـ فض المنازعات التى تنشأ بين الاعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار .

١٦ ـ تصفية الاتحاد عند انقضائه .

البند الحادى عشر

تعيين مجلس ادارة الاتحاد واختصاصاته :

يعين مجلس ادارة الاتحاد بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد وهذا المجلس يقوم بمساعدة مأمور الاتحاد في الاشراف وتنفيذ ما تقرره الجمعية العمومية للاتحاد .

١ ـ متابعة تنفيذ قرارات الاتحاد مع مأمور الاتحاد .

٢ ـ مراجعة العقود والاتفاقات التى يبرمها مأمور الاتحاد مع الغير أو مع الذين يتعاقد معهم على توريد الادوات والعمل واعتمادها والموافقة عليها .

٣ ـ تكليف السيد مأمور الاتحاد بالقيام بالاجراءات العاجلة واللازمة لحفظ سلامة جميع اجزاء العقار .

البند الثانى عشر

مأمور الاتحاد :

يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز ان يتضمن قرار التعيين تحديد أجره .

اختصاصات مأمور الاتحاد :

يكون للمأمور الاتحاد كافة السلطات والصلاحيات لتنفيذ قرارات الاتحاد والاشراف على تنفيذ المشروع اشرافا كاملا وأن اعضاء الاتحاد يخولونه من الان سلطة ابرام التعاقدات مع المهندسين والمقاولين المزمع الاتفاق معهم للاشراف وتنفيذ المشروع وإستخراج تراخيص البناء باسمه أو باسم اتحاد الملاك بأحد البنوك وفى ايداع وسحب اى مبالغ من هذا الحساب وله الحق فى التعاقد مع الشركات والهيئات والمصالح الحكومية باسم اتحاد الملاك سواء لشراء المواد الخام والادوات ومواد البناء اللازمة للمشرع او فى سداد اى مبالغ كما له الحق فى محاسبة اى من العاملين فى المشروع وسداد أجورهم ومكافآتهم والوفاء بجميع مستحقاتهم باسم اتحاد الملاك ، وان اعضاء الاتحاد ينوضونه نيابة عنهم في تمثيلهم أمام القضاء سواء في الدعاوى التى ترفع منه باسم الاتحاد ضد الغير أو فى تلك التى ترفع ضد الاتحاد من الغير وفى اتخاذ ما يلزم لصيانة حقوق الاتحاد وحفظ جميع الاجزاء المشتركة وصيانتها وحراستها كما وان له الحق في المطالبة بكل ما للاتحاد من حقوق قبل الغير وتنفيذ التزاماته قبل الاتحاد وفي اقتضاء ما للاتحاد من ديون والوفاء بما عليه من التزامات .

وقد وافق اعضاء اتحاد ملاك ... على تعيين السيد / ..... « مأمورا لاتحاد الملاك » .

البند الثالث عشر

السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى اول يناير وتنتهى فى نهاية ديسمبر من كل سنة ، على ان تبدأ السنة الاولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى نهاية ديسمبر من السنة التالية .

البند الرابع عشر

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

١ ــ الاشتراكات التى يؤديها الاعضاء .

٢ ــ العائد الناتج من استغلال المشروع للاجزاء المشتركة .

٣ ـ ما تحدده الجمعية العمومية من موارد اخرى .

البند الخامس عشر

الدفاتر :

يتمسك مأمور الاتحاد دفتر يسجل فيه ايرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية والوحدة المحلية المختصة .

البند السادس عشر

حقوق الاعضاء والتزاماتهم :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار ان يستعمل الاجزاء المشتركة فيما اعدت له على الا يحول ذلك دون استعمال باقى الاعضاء لحقوقهم او يلحق الضرر بهم ولا يجوز احداث اى تعديل فى الاجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء الا اذا كان التعديل يقوم به أحد الاعضاء وعلى نفقته الخاصة ويكون من شأنه ان يسهل استعمال تلك الاجزاء دون ان يغض من تخصيصها أو يلحق الضرر بالاعضاء الاخرين .

البند السابع عشر

تكاليف الصيانة :

ا ـ يتحمل العضو دون سواه نفقات وصيانة واصلاح الاجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

ب ـ نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزيع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

جـ ـ يتحمل الاعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وادارة وتجديد الاجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

البند الثامن عشر

الامتناع عن اداء الالتزامات :

اذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون او لهذا النظام ر كان لمأمور الاتحاد أن

بكلفه بالاداء ثم يستصدر امر بالاداء طبقا لاحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

البند التاسع عشر

انقضاء الاتحاد :

ينقضي الاتحاد في الحالتين الاتيتين :

١ ــ التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره .

٢ ــ هلاك العقار .

البند العشرون

اجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور ان يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال اسبوعين من تاريخ تعيينه ويتضمن طلب القيد او صافى العقار واسماء الملاك وانصبائهم .

البند الحادى والعشرون

نسخ النظام :

يودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ، ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحـــاد صورة من هذا النظام ومن اية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الاعضاء وواجباتهم .

الصيغة رقم (٢)

نموذج محضر اجتماع الجمعية العمومية لإتحاد الملاك

اتحاد ملاك :

محضر اجتماع الجمعية العمومية

يوم / / ١٩

١ ـ جدول الاعمال :

أ ـ النظر فى تأسيس اتحاد ملاك ...

ب ـ اختيار مكان لاقامة العمارة السكنية .

جـ ـ تحديد المبالغ المطلوب دفعها على دفعات لشراء أرض العمارة

٢ ـ الحاضرون :

١ ـ ______________

٢ ـ ______________

٣ ـ ______________

٤ ـ ______________

٥ ـ ______________

٦ ـ ______________

٣ ـ القـــرار :

أ ـ اختيار ارض فى حدود مدينة ... وضواحيها لاقامة عمارة سكنية عليها

ب ـ دفع رسم اشتراك وقدرة ... أو دفع مقدم قدره ...

جـ ـ مبلغ وقدره .. دفعة ثانية ... الخ .

فعلى من يرغب الانضمام للاتحاد التقدم المقره الكائن فى ... لسداد القسط الاول اعتبارا من / / ١٩

الأوراق والمستندات

اللازمة لقيد اتحاد الملاك

١ ـ كشف المؤسسين وبياناتهم .

٢ ـ عقد تأسيس لاتحاد الملاك ثابت التاريخ .

٣ ـ العقد الابتدائى لشراء الارض .

٤ ـ العقد المسجل سند ملكية البائع للارض .

٥ ـ محضر اجتماع الجمعية العمومية موقعا عليه من أعضائها .

٦ ـ الحصول على شهاده بما يفيد قيد الاتحاد بالجهة المحلية التابع لها مقر الاتحاد أو الارض .

٧ ـ تقديم ملف رخصة المبانى .

كشف المؤسسين

مسلسل	الاســم	محل الإقامــة	الوظيفة	البطاقة وجهة استخراجها	قيمة الاسهم	عــدد الاسهم	جملة المبالغ المسددة	توقيع

المجمــوع ـــــــــ

نقر نحن ١ ـــ ٢ ـــ ٣ ـــ ٤ ـــ أعضاء مجلس ادارة اتحــاد ملاك بأن

توقيعات عاليــة تمت أمامنــا صحيحــه ٠

(أمضاء) (أمضاء) (أمضاء) (أمضاء)

الصيغة رقم (٣)

نموذج لطلب انضمام

لعضوية اتحاد ملاك وحجز شقة

اتحاد ملاك : ....

طلب عضوية للاتحاد وحجز شقة

السيد رئيس مجلس دارة اتحاد ملاك ....

تحية طيبة وبعد :

ارجو قبولى عضواً باتحاد الملاك وحجز شقة لى فى عمارة الاتحاد والتى سيتم انشاؤها بمنطقة ... وانى اتعهد بتنفيذ كافة شروط لائحة الاتحاد ، والالتزام بقرارات مجلس الادارة وسداد قيمة الدفعات المقررة فى مواعيدها المحددة وقبولى للائحة لجزاءات فى حالة مخالفتى لشروط الاتحاد ولقرارات مجلس الادارة .

وفيما يلى البيانات المتعلقة بى والتى اقر بانها صحيحة وتحت مسئوليتى واتعهد باخطار الاتحاد بأى تغيير يحدث بها :

الاسم بالكامل : ______________

العنوان : ______________ ت : ....

الوظيفة : ______________ ت : ....

الحالة الاجتماعية : ______________

الايراد السنوى : ______________

بطاقة ع ، ش رقم : ______ سجل مدنى : ______ محافظة : ______
عدد الحجرات المراد حجزها ، ٣ حجرات / ٤ حجرات / ٥ حجرات بيانات اخرى : ______________

الصيغة رقم (٤)

دعوى بترتيب حق ارتفاق صرف مياه

م ٨٠٩ مدنى

انه فى يوم ...

بناء على طلب (ا) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... وموطنه المختار مكتب الاستاذ ... المحامى بشارع ... بجهة ...

انا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت فى التاريخ المذكور اعلاه الى محل اقامة (ب) ومهنته ... وجنسيته ... وميقم ... مخاطبا مع . واعلنته بالاتى :

يمتلك الطالب الاطيان الاتى بيانها :

تذكر المساحة الاجمالية س ط ف والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الاحواض وارقامها وارقام القطع وحدود كل قطعة مع بيان تكليفها) . وقد آلت اليه ملكيتها تطريق ... بموجب ... كما يمتلك المعلن له اطيانا مجاورة لها من الجهة ...

مقدارها س ط ف وبيانها كالاتى :

(تذكر نفس البيانات في تحديد العقار) .

وحيث أن المعلن له قد انشا في اطيانه الموضحة اعلاه لخدمتها في عملية الصرف مصرفا موصلا الى مصرف ... العمومى ومحدود كالاتى :

وحيث أن الاطيان المملوكة للطالب لا يصلها للمصرف العمومى الا عن طريق الاطيان المملوكة للمعلن له ويحق للطالب عملا بالمادة ٨٠٩ من القانون المدنى طلب استخدام المصرف سالف الذكر نظير تعويض عادل يقدره الطالب بمبلغ ...

لذلك

انا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن له بصورة من هذا وكلفته بالحضور امام محكمة ... الكائنة بـ ... بجلستها المدنية التى ستنعقد علنا يوم ... ابتداء من الساعة ... ليسمع الحكم بالزامه بترتيب حق ارتفاق صرف المياة على أطيانه لخدمة اطيان الطالب المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة نظير دفع الطالب له مبلغ ... كتعويض عادل والزام المعلن له بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماه .

الصيغة رقم (٥)

دعوى من مالك أرض بطلب ازالة منشآت أقيمت دون رضاه

م ٩٢٤ مدنى

انه فى يوم ....

بناء على طلب (أ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... وموطنه الاختار مكتب الاستاذ ... المحامى بشارع ... بجهة ...

انا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت في التأريخ المذكور اعلاه الى محل اقامة (ب) ومهنته ... ومقيم ... مخاطبا مع ...

واعلنته بالاتى :

يمتلك الطالب قطعة ارض فضاء كائنة بـ ... بجهة .. وبتاريخ ... علم الطالب ان المعلن له قد اقام وهو سيء النية على هذه الارض دون علم الطالب ودون رضائه منشآت عبارة عن ...

وحيث انه لم يمض على علم الطالب بذلك سنة ويحق له عملا بالمادة ٩٢٤ من القانون المدنى طلب ازالة هذه المنشآت على نفقة المعلن اله . او

طلب استيفاء هذه المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الازالة وهـو مبلغ ... (او دفع مبلغ مساو لما زاد في ثمن الارض بسبب هذه المنشآت).

لذلـــك

انا المحضر سالف الذكر قد اعلنت المعلن له بصورة من هذا وكلفته بالحضور امام محكمة ... الجزئية الكائنة بـ ... بجلستها المدنية التى ستنعقد علنا يوم ... ابتداء من ساعة الثامنة صباحا لسماعه الحكم بالزامه بازالة المنشآت المقامة على أرض الطالب المبينة بصدر هذه العريضة على نفقته الخاصة في ظرف ... والا يصرح للطالب بازالتها بمصروفات يرجع بها على المعلن له .

لسماعه الحكم بأحقية الطالب لهذه المنشآت مقابل دفعه له مبلغ ... قيمتها مستحقة الازالة (أو قيمة ما زاد فى ثمن الارض) .

مع الزامه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفــاذ المعجل وبدون كفالة .

ولاجــل ...

انذلــك

انا المحضر سالف الذكر قد اعلنت المعلن له بصورة من هذا وكلفته بالحضور امام محكمة ... الكائنة بـــ ... بجلستها المدنية التى ستنعقد علنا يوم ... ابتداء من الساعة الثامنة صباحا لسماعه الحكم ببطلان عقد ... الصــــادر من المرحوم ... بتاريخ ... لصالح المعــلن له عن ... المبين بصدر هذه العريضة مع كل ما يترتب على ذلك قانونا مع الزامه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبدون كفالة .

الصيغة رقم (٦)

اعلان قرار أغلبية الشركاء فى مال شائع بالتصرف فيه الى باقى الشركاء

م ٨٣٢ مدنى

انه فى يوم ....

بناء على طلب :

١ ـ (أ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ...

٢ ـ (ب) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ...

٣ ـ (جـ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ...

وموطنهم المختار مكتب الاستاذ ... المحامى بشارع ... بجهة

انا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت فى التاريخ المذكور اعلاه الى محل اقامة (د) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... مخاطبا مع واعلنته بالاتى :

يمتلك الطالبون بالاشتراك مع المعلن له ... (يذكر نوع المال المملوك على المشاع) وذلك بواقع ... ط لـ (أ) و ... ط لـ «ب» و ... ط لـ(جـ) و ... ط لـ« د » .

وحيث ان الطالبين بصفتهم مالكين لاكثر من ثلاثة ارباع المال الشائع المذكور قرروا التصرف فيه مستندين الى ... وهى اسباب قوية تبرر ذلك .

وعملا بالمادة ٨٣٢ من القانون المدنى يعلن الطالبون قرارهم هذا للمعلن له وينبهونه الى انه فى حالة عدم رجوعه الى المحكمة خلال شهرين من تاريخه سيكون هذا القرار حجة عليه نافذا فى حقه .

لذلك

انا المحضر سالف الذكر قد اعلنت المعلن له بصورة من هذا ويسريان مفعوله في حقه مع كل ما يترتب على ذلك قانونا .

ولاجل ...

الصيغة رقم (٧)

دعوى من الشريك المخالف بالاعتراض على قرار الأغلبية

م ٨٣٢ مدنى

انه في يوم ...

بناء على طلب (د) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... وموطنه المختار مكتب الاستاذ ... المحامى بشارع ... بجهة ...

انا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت فى التاريخ المذكور اعلاه الى محل اقامة كل من :

١ ــ (ا) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... مخاطبا مع ...

٢ ــ (ب) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... مخاطبا مع ...

٣ ــ (جـ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... مخاطبا مع ...

واعلنته بالاتي :

يمتلك الطالب بالاشتراك مع المعلن لهم ... (يذكر نوع المال المملوك على الشيوع) وذلك بواقع ... له و ... لـ (ا) و ... لـ ... و... لـ (جـ)

وحيث ان المعلن لهم بصفتهم مالكين لاكثر من ثلاثة ارباع المال الشائع المذكور اعلنوا بتاريخ ... الطالب بقرارهم بالتصرف فى هذا المال بدعوى ..

وحيث ان السبب الذى يرتكن اليه المعلن لهم ليس من الاسباب القوية التى تبرر هذا القرار الذى يتنافى مع نص القانون اذ ... ويحق للطالب فى هذه الحالة ... عملا بالمادة ٨٣٢ مدنى الاعتراض على قرارهم هذا .

لذلـــك

انا المحضر سالف الذكر قد اعلنت المعلن لهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة ... الكائنة بـ ... بجلستها المدنية التى ستنعقد علنا يوم ... ابتداء من الساعة الثامنة صباحا لسماعهم الحكم بأن القرار الذى اعلن بتاريخ ... للطالب من المعلن لهم بالتصرف فى المال الشائع بينهم وبينه المبين بصدر هذه العريضة لا يحتج به ضد الطالب ويعتبر ملغى وكأن لم يكن مع الزامهم بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبدون كفالة .

ولاجـــل ...

الصيغة رقم (٨)
عقد شراء شقة
بعقار تباع وحداته للتمليك

الاسكندرية في / / ١٩٨

السيد / مأمور اتحـاد ملاك عمارة

تحية طيبة وبعـد ...

بالاشارة الى العقد المبرم فى / / ١٩٨ ـ والذى تكون بموجبه بينكم وبين آخرين (اتحاد ملاك) يخضع لاحكام المواد ٨٦٢ وما بعدها من القانون المدنى ولشروط النظام الذى وضعه اتحاد الملاك المذكور ، بغرض شراء ارض تصلح لاقامة عمارة تحت اسم (عمارة ________) وانشاء تلك العمارة وتوزيع وحداتها على اعضاء لاتحاد الذين وردت اسمائهم وبياناتهم فى العقد المذكور ومن ينضم اليهم بعد ذلك كل حسب نصيبه فى الملكية .

واستنادا الى ما تم من اختيار الموقع اللازم اقامة العمارة المذكور عنه ، وهو الارض الكائنة بقسم ________ محافظة الاسكندرية برقم ____ شارع ________ (المعطى لها رقم ____ تنظيم) والبالغ مسطحها ________ مترا مربعا تقريبا ، وما تم من اعتماد الرسومات الهندسية الخاصة بالعمارة والتى تشمل على محلات ومكاتب وشقق سكنية .

وحيث انى ارغب في الانضمام الى اتحاد الملاك المذكور والمساهمة في المشروع بحصة قدرها ______ سهم من مجموع ١٤ سهما المشروع كله : على ان اختص بالوحدة السكنية رقم ______ التابعة للطابق رقم ______ من العمارة والتى تحدد موقعها على الخرائط الهندسية وتحددت قيمتها في الكشوف المرفقة لعقد تكوين الاتحاد بمبلغ ______ (فقط ______) والتزامى بنظام الشروط الموضوعة وبسداد قيمة الوحدة التى تخصص لى بمعرفة الاتحاد في المواعيد المقررة وقبولى وموافقتى على كافة الشروط الموضوعية والاعباء والالتزامات التى يرتبها عقد اتحاد الملاك في نظير التمتعى بالحقوق والمزايا التى يرتبها ذلك العقد لاعضاء الاتحاد ...

لذلك فانى ارجو قبول انضمامى عضو باتحاد ملاك عمارة ________

مع استعدادى لتوقيع كافة الاوراق والمستندات اللازمة وتنفيذ كافة الالتزامات المقررة على عاتق اعضاء الاتحاد .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

التوقيع

الاسم ________ الجنسية / مصرى

بطاقة ______ سجل مدنى قسم ____ محافظة ____

بتاريخ / / ١٩ رقم مسلسل ____ المهنة ____

العنوان ________

التوقيع

الصيغة رقم (٩)
عقد تخصيص وحدة سكنية
فى اتحاد ملاك بإسم أحد الأعضاء

اتحاد ملاك عمارة ________

عقد بتخصيص وحدة بإسم احد الاعضاء

انه فى يوم ____ الموافق ____ من شهر ____ سنة   ١٩٨ قد تحرر هذا العقد بين كل من :

اولا : ____________ بوصفه مأمور اتحاد ملاك عمارة ____ مصرى الجنسية مقيم برقم ____ شارع ____ بالاسكندرية ويحمل بطاقة شخصية / عائلية رقم ____ سجل مدنى ____ الاسكندرية برقم مسلسل ____

طرف اول

ثانيا : السيد / ____________
حامل بطاقة ____ رقم ____ صادرة من ____ بتاريخ   / / ١٩ مسلسل رقم ____ المهنة ____ العنوان ____ بوصفه عضو باتحاد ملاك عمارة ____

طرف ثان

بند تمهيدى

بمقتضى عقد مؤرخ في ______ تم تكوين اتحاد ملاك فيما بين الطرف الاول وآخرين طبقاً لاحكام المادة ٨٦٢ وما يليها من القانون المدنى ، ولاحكام النظام والقواعد الواردة بالعقد المذكور ، وذلك بغرض القيام بشراء مساحة ارض تصلح لبناء عمارة سكنية ثم اقامة العمارة على تلك المساحة وتوزيع وحداتها على اعضاء الاتحاد المذكورين فى هذا العقد ومن ينضم اليهم بعد ذلك كل حسب نصيبه فى الملكية .

وقد قام الاعضاء باختيار الموقع المزمع اقامة العمارة المذكورة عليه وهى مساحة الارض الكائنة بشارع ____ قسم ____ محافظة الاسكندرية والمعطى لها رقم ____ تنظيم والبالغ مساحتها ____ مترا مربعا

تقريبا .

وقد خصصت للطرف الثانى (عضو الاتحاد) ________________
وقع عليها اختياره طبقا لطلب الانضمام للاتحاد المقدم منه ، وقد قبل الطرف الثانى الشروط الواردة فيه كذلك اطلع ووافق على التصميمات والرسومات الهندسية الخاصة بالعمارة المذكورة التى عرضت عليه .

البند الاول

يعتبر البند التمهيدى جزءا لا يتجزأ من هذا العقد وشرطا من شروطه وكذلك طلب الانضمام لعضوية اتحاد الملاك المقدم من الطرف الثانى وكذا الرسومات والتصميمات الهندسية والمواصفات الملحقة بهذا العقد .

البند الثانى

وافق الطرف الاول بصفته الموضحة اعلاه ان يختص الطرف الثانى بالوحدة السكنية رقم ______ الواقعة بالطابق رقم ______ من العمارة المذكورة والتى تطل واجهتها على شارع ______

وهى مكونة من عدد ________ غرفة وصالة ومطبخ وحمام وتبلغ مساحتها ______ مترا مربعا تقريبا حسبما هو موضح بالرسم الهندسى الموقع من الطرف الثانى .

البند الثالث

من المتفق عليه بين الطرفين أن تخصيص هذه الوحدة للطرف الثانى يشمل ايضا تملكه حصة شائعة غير مفرزة فى الارض المقام عليها العمارة المذكورة وتبلغ ______ منها تعادل نسبتها نسبة الوحدة المخصصة للطرف الثانى فى كامل وحدات العمارة المذكورة بعد استكمال مبانيها وتعليتها .

كما يمتلك الطرف الثانى بموجب العقد حصة شائعة غير مفرزة في أجزاء البناء والمرافق المعدة للاستعمال أو الاستغلال المشترك لجميع مالكى وحدات العمارة (اعضاء اتحاد الملاك) دون استثناء او تحديد بما في ذلك الاساسات وواجبات اعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة والدهاليز ، وقواعد الارضيات ، وكل انواع الانابيب (المواسير) الا ما كان مركبا منها داخل الوحدة .

ومن المتفق عليه أن الاجزاء المشتركة ومرافق العمارة لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل منهم في الاتحاد فيها بنسبة قيمة الجزء الذى يمتلكه فى العمارة بأكملها وليس للطرف الثانى ان يتصرف فى نصيبه مستقلا عن الجزء

الذى يمتلكه في العمارة ..... وفيما يتعلق بالحواجز والجدران الفاصلة بين وحدتين فان ملكيتها تكون مشتركة بين هاتين الوحدتين .

البند الرابع

تم تخصيص الوحدة الموضحة باتفاق الطرفين بمبلغ أجمالى قدره ــــــ (فقط ـــــــــــــ) وهو ما يعادل قيمة حصة الطرف الثانى في الارض والمبانى الموضحة تفصيلا فى البند السابق .

وقد قام الطرف الثانى بسداد مبلغ ـــــــ (فقط ــــــــــــ) الى الطرف الاول بصفته وذلك خصما واستنزالا من تلك القيمة وذلك بموجب اذن ايداع ببنك ـــــــ مفوضا من مأمور الاتحاد بصفته برقم ـــــــــ بتاريخ / / ١٩٨ .

اما باقى المبلغ المستحق من ثمن الوحدة المخصصة للطرف الثانى وهو ــــــــ (فقط ــــــــــــ) ... فقد تعهد الطرف الثانى بسداده للطرف الاول بصفته على دفعات على النحو التالى :

١ ــ مبلغ (ــــــــ) يدفع بالكامل فى / / ١٩٨

١ ــ مبلغ (ــــــــ) يدفع بالكامل فى / / ١٩٨

١ ــ مبلغ (ــــــــ) يدفع بالكامل فى / / ١٩٨

١ ــ مبلغ (ــــــــ) يدفع بالكامل فى / / ١٩٨

وسيتم تسليم الوحدة المخصصة في / / ١٩ ، ولا يتم تسجيل ملكية الوحدة محل التعاقد الا بعد الوفاء الكامل بهذه الالتزامات فى مواعيدها .

البند الخامس

من المتفق عليه بين الطرفين أنه فى حالة التخلف او امتناع الطرف الثانى عن سداد اى قسط من هذه الاقساط فى موعده المحدد له بالبند السابق ولمدة تجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق القسط ... فان الاتفاق الحالى يعتبر مفسوخا تلقائيا وبقوة القانون دون حاجة الى تنبيه او انذار او اللجوء للقضاء ...

وفى هذه الحالة يعتبر الطرف الثانى متخارجا نهائيا وبقوة القانون من عضوية الاتحاد ويلتزم فورا بالتنازل عن ملكية الوحدة التى اختص بها بموجب هذا العقد وكذا عن ملكية الحصة الشائعة في الارض والمرافق المشتركة وذلك للطرف الاول بصفته مع التزام الطرف الاول برد مادفع من مقدم والاقساط التى سبق سدادها مخصوما منها نسبة ٥٪ من اجمالى قيمة

الوحدة .

كذلك في حالة اذا كان الطرف الثانى قد تسلم الوحدة المخصصة له ثم تخلف عن السداد في الموعد المحدد اكثر من خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحاق يعتبر العقد مفسوخا تلقائيا ويحق للطرف الاول بعد انذار الطرف الثانى بالسداد اللجوء للقضاء واستصدار حكم بطرده حيث يعتبر يده على الوحدة يدا غاصبة بغير سند من القانون .

البند السادس

من المتفق عليه بين الطرفين ان ثمن الوحدة الاجمالى الموضح فيما سبق قد تحدد على وجه الثبات وانه غير قابل للتعديل زيادة او نقصا على الاطلاق حيث انه قد تم تحديده فى اطار تقدير قيمة تكلفة الوحدة المخصصة للطرف الثانى مع الاخذ في الاعتبار للتكلفة الاجمالية للمشروع وثمن شراء الارض وتكلفة المبانى _ وفقا للاتفاق المبرم مع المقاول بالتنفيذ وقيمة للتكلفة النهائية لكل وحدة سكنية ومراعاة موقعها من العمارة وطول الواجهة الخاصة بها المطلة على الشارع والمسطح الاجمالى للوحدة .

البند السابع

يلتزم الطرف الاول بتسليم الوحدة موضوع العقد الحالى فى / / ١٩ ومن المتفق عليه صراحة الا يتم تسليم الوحدة للطرف الثانى الا بعد سداد القسط الثانى من ثمن الوحدة وذلك بعد قيام الطرف الاول باخطار الطرف الثانى بخطاب موصى عليه بتاريخ استلام الوحدة المتعاقد عليها .

ويتعين على الطرف الثانى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه الاخطار السالف الذكر ان يتقدم لاستلام الوحدة السكنية موضوع العقد ، وبانقضاء هذه الفترة يعتبر التسليم قد تم من جانب الطرف الاول الى الطرف الثانى ، فاذا اخل الطرف الاول بالتزامه بتسلم الوحدة موضوع العقد فى الموعد المحدد في البند الحالى فانه يلتزم ويتعهد بسداد مبلغ الف جنيه للطرف الثانى عن كل شهر تأخير .

البند الثامن

يلتزم الطرف الاول بصفته بالسير فى اجراءات تسجيل الوحدة باسم ولصالح الطرف الثانى ونيابة عنه وذلك بعد قيام الطرف الثانى باداء قيمة الوحدة بالكامل .

وقد اتفق الطرفان على توكيل وتفويض السيد / ______ فى القيام بكافة اجراءات تسجيل الحصة الشائعة للوحدة والارض مقابل مبلغ قدره

ــــــــــ جنيه مصرى فقط وقدره ــــــــ تدفع لدى طلبها من الطرف الثانى ويترتب عدم ادائها توقف اجراءات تسجيل ملكية الوحدة .

البند التاسع

بتوقيع عقد الملكية النهائى يصير الطرف الثانى مالكا دون سواه للوحدة التى اختص بها بموجب هذا العقد ملكية خالصة مفرزة كما يصبح شريكا على المشاع فى ملكية الارض الذى اختص به وفى المرافق وملحقات العمارة الموضحة تفصيلا في العقد وذلك بما يتعادل مع نسبة حصته في العمارة باكملها . ويصبح من حق الطرف الثانى ان يتصرف بكل اوجه التصرفات وفي اى وقت من الاوقات فى الوحدة التى اختص بها بكافة انواع التصرفات الواردة في القانون بوصفه مالكا لها ملكية تامة ومفرزة مع الحصة الشائعة فى الارض والملحقات والمرافق ودون حاجة الى موافقة باقى اعضاء اتحاد الملاك على مثل هذا التصرف .

البند العاشر

يجوز للطرف الثانى ان يتنازل للغير عن الوحدة المخصصة له بموجب هذا العقد سواء اثناء بناء العمارة او بعد الانتهاء من بنائها ، وقبل توقيع عقد لملكية الارض النهائى على انه يشترط لنفاذ هذا الاتفاق فى حق أعضاء الاتحاد الاخرين ان تصدر موافقة مجلس ادارة الاتحاد على هذا التنازل : وفي هذه الحالة يلتزم المتنازل بكافة الشروط الواردة فى هذا العقد فى ذمته او التى يفرضها عليه نظام اتحاد الملاك .

البند الحادى عشر

يتعهد الطرف الثانى باحترام الاحكام التى ينص عليها نظام الاتحاد والمقررة بقصد تنظيم الانتفاع واستغلال الوحدة التى اختص بها والمرافق والاجزاء المشتركة والمخصصة للاستعمال المشترك وكما يتعهد باحترام القواعد والاحكام التى ينص عليها القانون المدنى فى المواد ٨٥٦ وما بعدها على وجه الخصوص .

١ ــ يلتزم الطرف الثانى بعدم استعمال الاجزاء المشتركة والمرافق الخاصة بالعمارة الا فى الغرض الذى اعدت له ويتمنع عليه أن يحول انتفاعه بالوحدة او استعمالها دون استعمال وانتفاع باقى الشركاء بحقوقهم .

٢ ــ يلتزم الطرف الثانى بعدم احداث اى تعديل في الاجزاء المشتركة والمرافق الخاصة دون موافقة جميع الشركاء الا اذا كان التعديل الذى يقوم به على نفقته الخاصة ، ومن شأنه ان يسهل استعمال تلك الاجزاء دون التغيير من تخصيصها او الحاق الضرر بالملاك الاخرين في العمارة .

٣ ـ يلتزم الطرف الثانى بالمساهمة في تكاليف ادارة وحفظ المرافق والاجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال الجميع وصيانتها وتجديدها وتحدد حصته من هذه التكاليف بنية الجزء الذى يمتلكه فى العمارة ، ولا يحق للطرف الثانى ان يتنازل عن نصيبه في الاجزاء المشتركة او المرافق السالفة الذكر للتخلص من اداء نصيبه او تحمل حصته فى التكاليف الموضحة من قبل .

٤ ـ يلتزم الطرف الثانى بانه فى جميع من الاحوال او فى اى وقت من الاوقات ان لا يطلب قسمة الاجزاء المشتركة والمرافق المخصصة لمنافع الوحدات جميعها او أن يتصرف فيها بالبيع او بأى نوع من انواع التصرفات استقلالا عن الوحدة التى يمتلكها فى العمارة بموجب هذا العقد .

٥ ـ يلتزم الطرف الثانى بعدم استغلالها في غير الغرض المخصصة لها وعدم تخزين اى مواد قابلة للاشتعال فيها وعدم مد انابيب او مواسير وقود داخلها او ادخال قوة محركة قبل الحصول على موافقة الجهات المعينة .

٦ ـ يلتزم الطرف الثانى بعدم اجراء اى تعديل او تغيير فى واجهة العمارة بما قد يسيء الى مظهرها العام وبعدم وضع لافتات على الوجهة من اى نوع كان وانما توضع اللافتات فى المكان الذى خصص لها في مدخل العمارة ومن حق مأمور اتحاد الملاك ازالة اى مخالفة لهذا الشرط بنفقات على عاتق المخالف .

٧ ـ يلتزم الطرف الثانى بعدم اقامة او عمل اية تركيبات من اى نوع على واجهة الوحدة التى يمتلكها او ان يضع اية تركيبات او عوائق على مدخل العقار او في الافنية او الاسطح و الممرات او الدهاليز للانتفاع المشترك مع الالتزام برفع وازالة اى شيء من ذلك فورا .

٨ ـ يلتزم الطرف الثانى باتباع وتنفيذ كافة الاحكام الواردة في قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر فى شأن اتحاد الملاك واية قوانين لاحقة قد تصدر في هذا الشأن .

وفى حالة اخلال الطرف الثانى بأى من هذه الالتزامات يكون من حق مأمور اتحاد الملاك ان يقوم فورا وبمصاريف على حساب العضو المتسبب فى ذلك دون حاجة الى تنبيه او انذار بازالة هذه المخالفات مع التزام الطرف الثانى باعادة الحالة الى ما كانت عليه ويتحمل تكاليف ذلك أيا كان دون ان يحق له الرجوع الى مأمور الاتحاد او اعضاء الاتحاد بشيء عما ذكر .

البند الثانى عشر

يقر الطرف الثانى انه يقبل من الان النظام الذى وضعه اتحاد الملاك

لادارة العمارة التى تشكل الوحدة التى اختص بها وصيانة الاجـزاء المرافعات المشتركة وادارتها وتجديدها وانه يلتزم من الان باحترام راى اغلبية الاعضاء (اعضاء اتحاد الملاك) .

البند الثالث عشر

فى حالة الوفاة يحل الورثة محل مورثهم عضو الاتحاد فى الوحدة المخصصة له بمقتضى هذا العقد ويصبحون اعضاء في الاتحاد مكانه وبنفس حصته وقت الوفاة وتسرى في مواجهتهم كافة احكام هذا العقد واحكام نظام اتحاد الملاك كما يلتزمون بنفس الالتزامات التى رتبها العقد في ذمة مورثهم ويتمتعون بنفس الحقوق والمزايا التى كانت مقررة بموجب هذا العقد لمورثهم اثناء حياته .

البند الرابع عشر

يفوض الطرف الثانى مأمور الاتحاد ومجلس ادارة الاتحاد فى تقرير تحديد كيفية تنفيذ المشروع كما يوافق من الان على اختار المهندسين والمقاولين الذين يعهد اليهم تنفيذ المشروع والاشراف عليه دون حق في الاعتراض على هذا الاختيار او فى طريقة التنفذ ، كما يفوض الطرف الثانى في ان يتسلم نيابة عنه النصيب المقرر عن حصته من المواد التموينية كاسمنت والحديد والخشب عن طريق بمحافظة الاسكندرية .

كما يعطى الطرف الثانى الطرف الاول كافة الحقوق والسلطات والصلاحيات اللازمة والكاملة نيابة عنه فى تنفيذ المشروع والصرف عليه واتخاذ كل ما يلزم لانتهائه دون ان يحق له التدخل فى هذه المسائل .

البند الخامس عشر

يقر الطرف الاول كامل مسئوليته بان ارض المبانى المخصصة للعمارة والمذكورة خالية من كافة التكاليف والاعباء كالرهن والاختصاص والامتياز والحكر والوقف وانه يضع اليد عليها بصفة هادئة وظاهرة ومستمرة ودون منازعة من الغير .

كما يضمن الطرف الاول بصفته للطرف الثانى خلو الوحدة التى اختص بها وجميع مبانى العمارة ومرافقها واجزائها المشتركة من كافة العيوب الظاهرة والخفية ويكون مسئولا عن اى عيب فى اصول البناء او فى طريقة التشييد بما قد يؤثر على متانة وسلامة البناء او يؤدى الى ضعف جدرانه او اساسه ويكون كل من المهندس المشرف والمقاول المنفذ مسئولين مع الطرف الاول بصفته عن تلك العيوب وما قد يحدث خلال عشر سنوات من الاستلام بعد

تهدم كلي او جزئي فيما تم تشييده من مبان او مرافق ما لم يكن ذلك بسبب خارج عن ارادة الاطراف جميعا ومما لا يمكن دفعه (المادة ٦٥١ مدني) .

البند السادس عشر

يتحمل الطرف الثاني بمجرد استلام الوحدة المخصصة له كافة الضرائب العقارية والرسوم والعوائد وغيرها من الاعباء الاخرى المفروضة والمقررة حاليا او التي تفرض او تستحق مستقبلا على انتفاعه وملكيته للوحدة المذكورة بوصفه حائزا ومالكا لها ، ولا يجوز له ان يرجع على الطرف الاول باي شيء من ذلك .

كما ان من المتفق عليه ان يكون الطرف الثاني وحده هو المسؤل من تاريخ الاستلام عن اى تلف قد يحدث داخل الوحدة المذكورة او خارجها ويتصل أو يمس جدرانها او سقفها . اما التلف الذى يحدث بالمرافق المشتركة او بالجدران المشتركة المخصصة للاستعمال المشترك فتكون نفقات اصلاحه على عاتق الملاك جميعا كل بحسب حصته في الملكية .

البند السابع عشر .

اتخذ كل من الطرفين المتعاقدين عنوانه الموضح بصدر هذا العقد موطنا مختارا له يصح اعلانه فيه ترسل اليه فيه المكاتبات والاخطارات والمطالبات والاعلانات والاوراق القضائية وعلى كل طرف اخطار الطرف الاخر بخطاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول باى تغيير قد يطرا على عنوانه المذكور واصبح صحيحا اعلانه فيه بكل ما تقدم ذكره من اوراق او مستندات او غيرها .

البند الثامن عشر

اتفق الطرفان على أن تكون محاكم ...... هي المختصة بالنظر في اى نزاع قد ينشأ بين الطرفين عن تطبيق او تفسير او تنفيذ هذا العقد . أو الاخلال باى شرط من شروطه .

البند التاسع عشر

يتحمل الطرف الثاني وحده مصاريف ورسوم واتعاب ما اختص به بموجب هذا العقد من وحده او أكثر حسبما هو موضح من قبل .

البند العشرين

تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف من الطرفين نسخة للعمل بموجبها عند الاقتضاء ويتحمل رسم الدمغة المستحق عليها ه

الطرف الاول		الطرف الثانى

الاسم : (الثلاثى) ______________

مأمور اتحاد الملاك		التوقيع : ______________

مأمور إتحاد الملاك		التوقيع : ______________

تحريرا في ______________

الباب الخامس

الاجراءات العملية لتسجيل الشقة التمليك

تمهيد وتقسيم :

سوف نتعرض فيما يلى للاجراءات العملية لتسجيل الشقة التمليك طبقاً للقانون المصرى (١) وذلك فى الفصلين التاليين :

الفصل الأول : المراحل التى يمر بها طلب تسجيل الشقة (٢) .

الفصل الثانى : الرسوم المستحقة على اجراءات التسجيل الشقة (٣) .

---

(١) انظر تفصيلاً كتابنا : شرح تشريعات المخدرات ، ١٩٩٧ ص ١٧ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابنا : شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر العقارى ، ص ١٨ وما بعدها .

(٣) انظر تفصيلاً بشأن منازعات الرسوم كتابنا : التنفيذ علماً وعملاً ، ص ١٧٥ وما بعدها .

الفصل الأول

المراحل التى يمر بها طلب تسجيل الشقة

تمهيد وتقسيم :

قرر المشرع المصرى أن الملكية فى العقارات مثل أراضى والمبانى - لا تنتقل إلى من مالك إلى آخر إلا بالتسجيل الرسمى فى سجلات الشهر العقارى (١) ويمر طلب تسجيل الشقة بالخطوات والمراحل الآتية :

أولاً : يتقدم صاحب الشقة بطلب شهر عقارى للشقة من أصل وثلاث صور للمأمورية الشهر العقارى التابع لها العقار الكائن به الشقة مع دفع الرسم المطلوبة ويؤشر على الطلب من رئيس المأمورية بعد التحقيق من شخصية مقدم الطلب وأنه أحد لطرف التعامل أو وكيل عنه .

ثانياً : يحول الطلب إلى القلم الهندسى لاستخراج كشف التحديد الخاص بالشقة موضوع التسجيل .

ثالثاً : يقدم صاحب الشأن صورة رسمية من العقد سند الملكية ورسم هندسى عن واجه العقار الكائن به الشقة . ورسم هندسى آخر عن الشقة وشهادة مشتملات من الحى التابع له العقار (٢).

رابعاً : بعد مراجعة هذه الأوراق هندسياً ، يحول لمأمورية الشهر العقارى المختص لبحث الطلب من الناحية الفنية .

خامساً : بعد استيفاء الطلب يختم بختم « صالح للشهر » وختم « مقبول » (٣).

سادساً : يكتب العقد بعد ختمه بختم مقبول على الورق المخصص لذلك ، والموجود فى خزائن الشهر العقارى .

سابعاً : يقدر الرسم ويدفع فى خزينة المأمورية أو المكتب ويوقع بعد ذلك بموجب محضر تصديق من الأطراف البائعين والمشتريين ويصور بعد ذلك بصورة ترفق بالعقد .

ثامناً : يقدم بعد ذلك لمكتب الشهر والعقار الرئيسى لمراجعته مالياً وفنياً .

تاسعاً : بعد ذلك يشهر العقد .

---

(١) انظر تفصيلاً كتابنا « دعاوى بيع العقارات » ص ٢١٧ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابنا «شرح قوانين المبانى » ص ٢٧ وما بعدها

(٣) انظر تفصيلاً كتابنا « شرح تشريعات الشهر العقارى » ص ١٧٥ وما بعدها .

الفصل الثانى

الرسوم المستحقة علي اجراءات
تسجيل الشقة التمليك

حدد قانون الرسوم أمام الشهر العقارى (١) المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ الرسوم بنسبة تبدأ من ١٪ وتنتهى حتى ٦٪ وذلك طبقاً للشرائح التالية :

١- إذا كان من ١ جنيه إلى ١٠٠٠ يدفع المشترى ١ ٪ .

٢- اكبر من ١٠٠٠ إلى ٢٠٠٠ يدفع المشترى ١,٥٪ .

٣- اكبر من ٢٠٠٠ إلى ٣٠٠٠ يدفع المشترى ٢٪ .

٤- اكبر من ٣٠٠٠ إلى ٥٠٠٠ يدفع المشترى ٢,٥٪ .

٥- اكبر من ٥٠٠٠ إلى ٧٠٠٠ يدفع المشترى ٣٪ .

٦- اكبر من ٧٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ يدفع المشترى ٣,٥٪ .

٧- اكبر من ١٠٠٠٠ إلى ١٥٠٠٠ يدفع المشترى ٤٪ .

٨- اكبر من ١٥٠٠٠ إلى ٢٠٠٠٠ يدفع المشترى ٤,٥٪ .

٩- اكبر من ٢٠٠٠٠ إلى ٢٥٠٠٠ يدفع المشترى ٥٪ .

١٠- اكبر من ٢٥٠٠٠ إلى ٣٠٠٠٠ يدفع المشترى ٥,٥٪ .

١١- اكبر من ٣٠٠٠٠ إلى ما لا نهاية يدفع المشترى ٦٪ (٢) .

---

(١) انظر تفصيلاً كتابنا ؛ شرح تشريعات الشهر العقارى ؛ ص١٨ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابنا ؛ شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر ؛ ص١٧ وما بعدها .

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية ؛

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى ؛

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بتطبيق القانون المدنى على المساكن الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته الداخلية لتوجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٩٩٦/٦/١٩ بخصوص تشجيع الإسكان الشعبى والتيسير على المواطنين ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ بشأن تنظيم صندوق الإقراض التعاونى فى مجال الإسكان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٠٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن تعديل تنفيذ أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى وتعديلاته بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ ، ١٨٩ لسنة ١٩٨٤ المرفق به جدول وقواعد نسب الإقراض وتعديلاته ورقم ٢٦٨ لسنة ١٩٨٤، ٤١٦ لسنة ١٩٨٧ ، ١٣٠ لسنة ١٩٨٨، ٤١ لسنة ١٩٨٩، ٢٥٩ لسنة ١٩٩١؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٨٩ المرفق به جدول وقواعد ونسب الإقراض وتعديلاته ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٩٤ فى شأن رفع قيمة القرض الميسر لوحدات الإسكان منخفضة التكاليف لجميع الجهات المتعاملة بالقروض الميسرة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٩ لسنة ١٩٩٥ بخصوص سريان أحكام القرار رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٩٤ على وحدات الإسكان الشعبى بجانب سريانه على وحدات إسكان منخفض التكاليف ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ؛

قـــــرر :

مادة ١ - للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ، والأفراد ، والراغبين فى الاستثمار جال الإسكان الشعبى الحصول على قروض ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء كان أو من غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد ـاق مع الوزير المختص بالإسكان وذلك بقصد إنشاء المبانى المخصصة لأغراض كان الشعبى أو بقصد تعلية هذه المبانى أو استكمالها أو التوسع فيها .

مادة ٢ - يعد من الراغبين فى الاستثمار فى مجال الإسكان فى مفهوم المادة السابقة ى :

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى إقامة وحدات سكنية ، بالمناطق القريبة من مصانعها لتسكين العاملين بها .

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بناؤها على عائد استثمار يزيد على العائد اللى تؤديه هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة .

(جـ) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة لغرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة .

(د) سائر الأفراد والهيئات الراغبين فى الاستثمار فى مجال البناء والإسكان الشعبى وتكون الأولوية فى الإقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويجوز فى حالة إقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود (أ ، ب ، ج) الاستعاضة على الضمانات المنصوص عليها فى المادة (٧) من هذا القرار بخطاب ضمان صادر من إحدى البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة .

في الإقراض للبناء أو التعلية أو الاستكمال أو التوسع :

مادة ٣ - يقدم طلب القروض على أحد النموذجين المرفقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الآتية :

١ - أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه وصورة منه لمضاهاتها بالأصل ، ويرد الأصل إلى طالب القرض .

وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية .

٢ - أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص ، وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض .

٣ - الرسومات المعمارية والإنشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض .

٤ - خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه .

٥ - وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق والزلازل والكوارث الطبيعية لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده .

وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية :

بالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الأفراد :

فى حالة عدم وجود المالك شخصيا أو فى حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض .

بالنسبة لطلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان :

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

(أ) قرار الجمعية العمومية بالموافقة على شراء الأرض .

(ب) موافقة لجنة الخطة بالاتحاد التعاونى الإسكانى على شرائها الأرض أو الجمعية العمومية غير العادية لمجموعة المنتفعين بالمشروع إعمالا لأحكام القرارين الوزاريين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٨٢ ، ١٩ لسنة ١٩٩٥ فى حالة شراء أرض من القطاع الخاص والأفراد وعلى إسناد المشروع للمقاول أو طبقا للقرارات الوزارية التى تصدر بهذا الخصوص .

(جـ) قرار الجمعية العمومية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات القانونية المقررة .

(د) تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول عليه .

(هـ) كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية ، وقيمة مدخرات كل منهم واعتماده من الإدارة المركزية لشئون التعاون بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

مادة ٤ - تحدد نسب وقواعد الإقراض وفقا للجدول المرفق .

مادة ٥ - يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالإشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ .

وتحاسب الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على أساس القيمة التى ترسو بها المناقصة التى تعتمد نتيجتها طبقا لما هو منصوص عليه فى القرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ أو تعديلاته أو طبقا للقرارات الوزارية التى تصدر بهذا الخصوص .

وفى غير الأحوال المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة (٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء أو قرارات مجلس الوزراء أو القرارات الوزارية اللاحقة التى تصدر بتنظيم ذلك أيهما أحدث .

ويتم تحديد قواعد صرف دفعات القرض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وفقاً لتقدم الأعمال على أن يتم صرف ٢٠٪ من قيمة القرض فور التعاقد بما لايتجاوز ٩٠٪ من ثمن الأرض الوارد بالعقد المسجل ومقابل رهن الأرض ويسرى ذلك بالنسبة للأفراد المقترضين بشرط ألا يتجاوز مايصرف فور التعاقد نسبة ٥٠٪ من ثمن الأرض الوارد بالعقد وداخلة فى الضمان .

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائياً وفقاً للوحدات السكنية التى لاتزيد مساحتها عن ٧٠م٢ .

مادة ٦ - يجوز بقرار منا استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا القرار إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان فى المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التى تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية أو لأى جهة أخرى نرى استثناؤها لمصلحة عامة .

مادة ٧ - يكون ضمان القرض للمبانى برهن رسمى من المرتبة الأولى على الأرض والمبانى ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى .

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق . تياز على المبانى ويجو
ى الترتيب حق الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين استثناء من أحكام
ترار الوزارى يكون القرض بضمان المبانى فى الحالتين التاليتين :

١ - تقرير حق الانتفاع على الأرض لإقامة المبانى عليها مع احتفاظ الجهة التى قامت
قرير حق الانتفاع بملكية الرقبة .

٢ - إذا تم شراء الأرض بعقد ابتدائى من إحدى الجهات العامة أو الحكم المحلى
و شركات القطاع العام .

وفى الحالتين المذكورتين يتم تعديل مواعيد دفعات القرض بما يتناسب وما يتم تنفيذه
الفعل مع عدم صرف أية دفعات مقدمة .

مادة ٨ - يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المقترض عن سداد
ى قسط من أقساط القرض يحسب عائد الاستثمار بالسعر السائد وفقا لما يحدده البنك
لمركزى المصرى بالإضافة إلى عائد تأخير بواقع ١٪ وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق
لى تاريخ السداد .

مادة ٩ - يسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية خلال مدة ٤٠ سنة
يستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض
مع التزام المقترض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة .

مادة ١٠ - يلتزم المقترض بإخطار الجهة المقرضة بأسماء مستأجرى أو ملاك الوحدات السكنية والتى حصل على القرض من أجل إقامتها كما يلتزم بإخطار الجهة المقرضة بأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات .

مادة ١١ - يجب أن تتضمن عقود الإقراض كافة التزامات المالك المقترض والآثار المترتبة على مخالفتها كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين الجمعية التعاونية للبناء والإسكان وبين الجهة المقترضة مايلى :تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية .

مادة ١٢ - يكون الحد الأقصى لمسطح الوحدة السكنية التى يتم الاقتراض عليها (مستوى الإسكان شعبى) ٧٠م٢ وذلك فى المدن القائمة والمدن الجديدة والمجتمعات العمرانية الجديدة وغيرها سواء كان المقترض من الأفراد أو الجمعيات أو غيرها وسواء كان البناء جديدا أو حالات التعلية .

مادة ١٣ - يتم إعطاء القرض للبناء الجديد أو التعلية سواء على الأرض التى يمتلكها المواطنين طبقا للمادة (٣ - ٩) أو التى تخصصها الدولة بمقابل أو بحق انتفاع أو بدون مقابل مع تقديم خطاب معتمد من الجهة التى قامت بالتخصيص .

مادة ١٤ - تعطى قروض للوحدات المذكورة بنسبة ٩٠٪ من التكلفة وبحد أقصى ١٥٠٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه للوحدة) بفائدة ٥٪ تسدد على ٤٠ سنة بحيث لايزيد القسط الشهرى عن ٧٣ جنيها .

بالشروط التالية :

١ - فى البناء الجديد :

(أ) فى حالة تطابق مسطح الأرض على مسطح النماذج المعتمدة من وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية يلزم المقترض بالنماذج واستخراج التراخيص لها .

(ب) فى حالة عدم تطابق مسطح الأرض على مسطح النموذج يكون الالتزام بالرسومات المرخصة لطالب القرض .

٢ - بالنسبة للتعلية للوحدات القائمة يتم طبقا للرسومات المقدمة من المواطنين والتى تصدر بها التراخيص الخاصة بذلك لمسطح لايزيد عن ٧٠م٢ للوحدة أو بالنماذج التى تقدمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والمعتمدة والتى لايزيد مساحتها عن ٧٠م٢ على أن يتم استخراج الترخيص لها .

مادة ١٥ - فيما يختص بالطلبات المقدمة للحصول على القروض للوحدات السكنية بمساحة تزيد عن ٧٠م٢ قبل تاريخ صدور قرارات مجلس الوزراء فى ١٩٩٦/٦/١٩ والخاصة بتيسير وخفض تكاليف الإسكان الشعبى الاقتصادى ولم يبت فيها قبل هذا التاريخ يتم إعطاء قروض لها طبقا للقرارات الوزارية السابقة والخاصة بالإقراض بشرط أن يكون قد صدر لها ترخيص قبل التاريخ المذكور وتكون أعمال الأساسات قد بدأت أو طرحت مشروعاتها وأسندت للمقاولين قبل التاريخ المشار إليه .

مادة ١٦ - فيما عدا ماجاء بعاليه يطبق هذا القرار على الوحدات التى لم يبت فى قروضها من الجهات المعنية بعد ١٩٩٦/٦/١٩ (تاريخ صدور قرارات مجلس الوزراء) .

مادة ١٧ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

صدر فى ١٩٩٦/١١/٢٧

وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ محمد إبراهيم سليمان

للأشخاص المعنوية العامة والخاصة

رقم الطلب : ــــــــــ

تاريخ قيده : ــــــــــ

اسم الجهة (وزارة - محافظة - هيئة - شركة - جمعية) : ــــــــــ

اسم المفوض عنها : ــــــــــ

سند التفويض : ــــــــــ

رقم البطاقة: ــــــ عائلية/ شخصية تاريخ صدورها : ــــــ سجل مدنى : ــــــ

الوظيفة أو المهنة : ــــــــــ الجنسية : ــــــــــ

عنوان المراسلات : ــــــــــ

عنوان ومكان الأرض موضوع القرض : ــــــــــ

رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة (الجهة - الجمعية - الشركة) : ــــــــــ

البيان المساحى : ــــــــــ

رقم القطعة : ــــــــــ المساحة : ــــــــــ

طول الحد البحرى : ــــــــــ طول الحد القبلى : ــــــــــ

طول الحد الشرقى : ــــــــــ طول الحد الغربى : ــــــــــ

رقم وتاريخ ترخيص المبانى : ــــــــــ عدد الأدوار المرخص بها : ــــــــــ

مستوى الإسكان : (فوق المتوسط - متوسط - اقتصادى) ــــــــــ

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة : ــــــــــ

وصف العقار حاليا (ما تم به من أعمال) : ــــــــــ

المدة المحددة لاستهلاك القرض : ــــــــــ

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : ــــــــــ رقم القيد : ــــــــــ

اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ : ــــــــــ

عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ : ــــــــــ

توقيع المفوض عن الجهة

(ــــــــــ)

رقم الملف بالسجل الخاص : / /

تاريخ قيد الطالب : / / ١٩

اسم المالك بالكامل : ــــــــــــــــــــــــــ

الوظيفة أو المهنة : ــــــــــــــــــــــــــ

محل الإقامة للمراسلات : ــــــــــــــــــــــــــ

رقم البطاقة للمالك/ الوكيل/ شخصية/ عائلية تاريخ الإصدار ـــــ مكتب سجل مدني

محافظة : ــــــــــــ

عنوان العقار محل القرض : ــــــــــــــــــــــــــ

رقم وتاريخ ترخيص البناء : ــــــــ عدد الوحدات المرخص بها : ــــــــ

وصف العقار حاليا : ــــــــــــــــــــــــــ

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة : عدد الأدوار المطلوب استكمالها : ـــــ

دور بكل دور: ـــــ شقة بكل شقة : ـــــ حجرة بالصالة : ـــــ

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : ــــــــ قيد رقم : ــــــــ

اسم المقاول : ــــــــ عنوانه : ــــــــ

وأن هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتي .

توقيع المالك/ الوكيل

جدول قواعد ونسب الإقراض الميسر

قيمة القرض	الحد الأقصى لقيمة القرض	عائد الاستثمار
أولاً - في المدن القائمة : سائر حالات الإقراض : ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني .	١٥٠٠٠ (خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه) ولو تعددت العقارات في محل ضمان أي قرض يحصل عليه .	٥٪
ثانياً - في المجتمعات العمرانية الجديدة : (أ) الإسكان التعاوني المجمع : ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني .	١٥٠٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة .	٥٪
(ب) سائر حالات الإقراض : ٩٠٪ من تكلفة الوحدة :	١٥٠٠٠ (خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتا ألف جنيه) ولو تعددت العقارات في محل ضمان أي قرض يحصل عليه .	٥٪

ملحوظة :

المالك الواحد زوج وزوجة وأولاد قصر .

قائمة بأهم المراجع

١ _ النظام القانونى لملكية الشقق اندكتور سمير كامل .

٢ _ اتحاد الملاك ر الدكتور عبد الحميد الشواربى .

٣ _ قسمة الاملاك المشتركة فى الفقه الاسلامى _ للدكتور أحمد فراج حسن .

٤ _ دعاوى البيوع العقارية فى قانون المرافعات والقانون المدنى للمؤلف .

٥ _ ملكية طبقات المنازل _ الاستاذ الدكتور / السيد على المغازى .
طبعة سنة ١٩٤٩ .

٦ _ ملكية الشقق _ الاستاذ الدكتور / مصطفى عبد السيد الجارحى
طبعة سنة ١٩٧٧ .

٧ _ ملكية الطبقات _ الاستاذ الدكتور / خالد محمد زكى صالح طبعة
سنة ١٩٧٩ .

٨ _ الحقوق العينية الاصلية _ الاستاذ الدكتور / توفيق فرج طبعة سنة
١٩٨١ .

٩ _ الوسيط في شرح القانون المدنى _ حق الملكية _ للاستاذ الدكتور /
عبد الرازق السنهورى _ ج ٨ ، ١٩٦٧ .

١٠ _ حق الملكية _ للاستاذ الدكتور / عبد المنعم فرج الصده _ طبعة
سنة ١٩٦٧ .

١١ _ حق الملكية _ الملكية بوجه علم واسباب كسبها للاستاذ الدكتور /
عبد المنعم البدراوى .

١٢ _ شرح القانون المدنى الجديد _ حق الملكية للاستاذ الدكتور محمد على
عرفه _ طبعة سنة ١٩٧٠ .

١٣ _ شرح القانون المدنى الجديد _ الحقوق العينية الاصلية _ الاستاذ /
محمد كامل مرسى باشا _ طبعة سنة ١٩٤٩ .

١٤ ـ قسمة المال الشائع ـ للاستاذ الدكتور / محمد محمود عبد الله طبعة سنة ١٩٧٦ .
١٥ ـ تحليل أثر قسمة الاموال الشائعة وحماية كل شريك من تصرفات الدكتور منصور مصطفى منصور مجلة العلوم القانونية والاقتصادية س ٦ سنة ١٩٦٤ .
١٦ ـ المرافق المشتركة في العقار ـ الدكتور محمد المنجى .
١٧ ـ حقوق المالك على العين المؤجرة ـ الدكتور / محمد المنجى .
١٨ ـ المشكلات العملية فى قضاء التنفيذ للمؤلف .
١٩ ـ المشكلات العملية فى القضاء المستعجل للمؤلف .
٢٠ ـ الحقوق العينية الاصلية ـ للاستاذ الدكتور / اسماعيل غانم ـ بحث منشور فى مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة الثامنة العدد الثانى ١٩٦١ .
٢١ ـ الحقوق العينية الاصلية ـ للاستاذ الدكتور / حسن كيره طبعة سنة ١٩٥٨ .
٢٢ ـ شرح القانون المدنى الجديد ـ للاستاذ الدكتور / شفيق شحاته طبعة سنة ١٩٥١ .
٢٣ ـ شرح القانون المدنى ـ الحقوق العينية الاصلية ـ للاستاذ الدكتور / عبد المنعم البدراوى ـ طبعة سنة ١٩٥٩ .
٢٤ ـ شرح القانون المدنى الجديد ـ حق الملكية ـ للاستاذ الدكتور / محمد على عرفه ـ طبعة سنة ١٩٥٥ .
٢٥ ـ الملكية فى الشريعة الاسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية ـ الدكتور على الخفيف ، محاضرات لطلبة قسم البحوث والدراسات القانونية ١٩٦٩
٢٦ ـ دروس فى حق الملكية ـ للاستاذ الدكتور / عبد العزيز عامر منصور مصطفى منصور ـ طبعة سنة ١٩٦٥ .
٢٧ ـ شرط الملكية في الرهن العقارى الدكتور سمير كامل ـ رسالة دكتوراه مقدمة لجامعة عين شمس ١٩٧٩ .

كتب وأبحاث للمؤلف

(أ) الكتب :

أولاً:- القانون الجنائي:

- شرح الشيك من الناحيتين الجنائية والتجارية تطبيقاً لقانون التجارة ١٧ لسنة ١٩٩٩.
- شرح تشريعات الغش .
- أصول أعمال النيابات .
- جرائم الامتناع عن تنفيذ الأحكام وغيرها من جرائم الامتناع .
- التحقيق الجنائي الفني والبحث الجنائي .
- أوامر وقرارات التصرف في التحقيق الجنائي وطرق الطعن فيها .
- التحقيق الجنائي التطبيقي .
- شرح تشريعات المخدرات .
- التعليق على قانون العقوبات .
- التعليق على قانون الإجراءات الجنائية المعدل .
- التعليمات الإدارية للنيابات .
- التعليمات القضائية للنيابات .
- شرح تشريعات البيئة .
- الأحكام الكبرى الجنائية والمدنية لمحكمة النقض المصرية .
- التعليق على تشريعات المباني .
- القانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٩٨ بتعديل قانون الإجراءات الجنائية وقانون العقوبات ومذكرته الإيضاحية ومشروعه وأعماله التحضيرية .
- الأوامر الجنائية والأحكام .
- الجنحة المباشرة والدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي .

ثانياً:- القانون المدني:

- اتحاد الملاك وملكية الشقق .
- إدارة المحاكم في مصر والدول العربية .
- دعاوي بيع العقارات في القانون المدني وقانون المرافعات وقانون الحجز الإداري .
- موسوعة قوانين التعليم .
- التعليق على قوانين الإيجارات .
- موسوعة قطاع الأعمال العام .
- النظام القانوني والقضائي في إسرائيل وفلسطين .
- شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر العقاري .
- التعليق على القانون المدني .
- شرح تشريعات الشهر العقاري .
- شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية ومشكلاته العملية .

- موسوعة مصطلحات البحث العلمي وإعداد الرسائل والأبحاث والمؤلفات " إنجليزي – فرنسي – عربي "
- المعجم القانوني رباعي اللغة " فرنسي – إنجليزي – إيطالي - عربي – شرعي "
- الغصب في القوانين العربية والشريعة الإسلامية .
- موسوعة المصطلحات القانونية المقارنة .
- القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن المحلات ولائحته التنفيذية .

ثالثا:- قانون المرافعات والإثبات:

- الحجز الإداري علما وعملا .
- شرح تشريعات التحكيم الداخلي والدولي .
- التعليق على قوانين المرافعات والإثبات والتحكيم .
- المشكلات العملية في القضاء المستعجل .
- أصول أعمال المحضرين في الإعلان والتنفيذ .
- دعاوى الحساب من الناحيتين القانونية والفنية .
- التنفيذ العملي .

رابعا:- القانون الدولي العام والتجارة الدولية:

- شرح النصوص العربية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية .
- شرح النصوص الإنجليزية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية .
- موسوعة مصطلحات الجات ومنظمة التجارة العالمية " إنجليزي - فرنسي – عربي " .
- الاتفاقيات العربية الكبرى .
- الاتفاقيات الدولية الكبرى .

خامسا:- القانون التجاري والبحري والاستثمار والضرائب:

- المقارنة بين قانون التجارة الجديد والتشريعات السابقة عليه دراسة مقارنة.
- شرح القانون التجاري البحري الجديد .
- موسوعة القانون البحري .
- موسوعة الاستثمار .
- موسوعة ضريبة المبيعات .
- الضريبة على العقارات المبنية .
- التعليق على قوانين الضرائب على الدخل والضريبة الموحدة .
- الترجمة الإنجليزية لقانون الاستثمار ولائحته التنفيذية وعقوده .
- موسوعة البنوك .
- القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن الاستثمار ولائحته التنفيذية .

سادسا:- القانون الإداري والدستوري:

- المسئولية التأديبية للقضاء وأعضاء النيابة – " دراسة مقارنة " .
- الأحكام الكبرى للمحكمة الإدارية العليا المصرية .

سابعا:– المؤلفات المتعلقة بالكمبيوتر والإنترنت والبحث العلمي:

– كيف تستخدم شبكة الإنترنت في البحث العلمي وإعداد الرسائل والأبحاث والمؤلفات "عربي – إنجليزي".
– جرائم الكمبيوتر والإنترنت .
– ألف سؤال وجواب عن الكمبيوتر والإنترنت[1] .
– الأصول القانونية للبيع والشراء والإعلان على شبكة الإنترنت .
– موسوعة مصطلحات الكمبيوتر والإنترنت " إنجليزي - عربي "
– موسوعة مصطلحات الكمبيوتر والإنترنت " إنجليزي - عربي " CD ROM .

(ب) الأبحاث العلمية والمقالات :

١– الموسوعة الاقتصادية : سلسلة مقالات أسبوعية نشرتها مجلة الأهرام الاقتصادي خلال عامي ٩٧/ ١٩٩٨ تتعلق بالمصطلحات الاقتصادية الخاصة باتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية .
٢– المسئولية التأديبية لأعضاء مجلس الدولة في مصر ، محاضرة ألقيت على السادة مستشاري مجلس الدولة بمبنى مجلس الدولة بباريس يوم ١٩٨٩/١٢/٢٨ .
٣– المسئولية التأديبية لرجال القضاء ورجال النيابة العامة في مصر ، محاضرة ألقيت لرجال القضاء والنيابة العامة في فرنسا بمبنى وزارة العدل بباريس يوم ١٩٩٠/١/٥.
٤– النظام القانوني والقضائي في جمهورية ألمانيا ، بحث منشور في مجلة القضاة الشهرية أعداد يناير – يونيو سنة ١٩٩٠ .
٥– النظام القانوني والقضائي في النرويج بحث قدم للنشر في مجلة القضاة الفصلية .
٦– كيف يفكر الكمبيوتر القانوني ؟ بحث منشور في مجلة قضاة الثغر التي يصدرها نادي قضاة الإسكندرية .
٧– الأسباب الإجرائية والموضوعة للبراءة في جرائم المخدرات .
٨– الأصول القانونية لأعمال الخبراء ، بحثين قدما إلى دورة العلوم الجنائية التطبيقية التي نظمها مركز الخدمات القانونية بكلية الحقوق ، الإسكندرية ، يوليو ١٩٩٠ .
٩– الجرائم التي ترتكب باستعمال الكمبيوتر ، مجلة هيئة قضايا الدولة ع ٢ عام ١٩٩٠ .
١٠– جرائم الامتناع عن الحكم في الدعاوى ، مجلة المحاماة المصرية ، ع٣ ، ١٩٩٢ .
١١– جرائم الامتناع الماسة بنظام الأسرة ، مجلة المحاماة المصرية ع٣ ، ٤ عام ١٩٩٢ .
١٢– جرائم المافيا ضد القضاة وضد الإنسانية ، مجلة المحاماة المصرية ع٥ ، عام ١٩٩٢.
١٣– أحكام المخدرات في الشريعة الإسلامية ، مجلة المحاماة ، القاهرة ١٩٩٢ .

---

[1] تطلب هذه المؤلفات من جمهورية مصر العربية - الإسكندرية - المنشية ٤٨ القائد جوهر – شقة ٣١ الدور الرابع ومن المكتبات الكبرى في مصر والعالم العربي .
Tel : 002-03-4844448 Fax : 002-03-4844440 E - mail : mourad @ Alexcomm .net
http: www.Alexcomm. net/mourad

١٤- أصول العلاقة بين القضاء والمحاماة . محاضرة ألقيت بالمعهد العالي للمحاماة بالقاهرة ١٩٩٢ .
١٥- النظام القانوني للشركات القابضة في قانون الأعمال . بحث قدم للنشر بمجلة المحاماة . القاهرة ١٩٩٢ .
١٦- التعليق على الأحكام الكبرى للمحكمة العليا . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/٧/١ .
١٧- جرائم الإنترنت . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/٨/٣ .
١٨- جريمة الامتناع عن تنفيذ الأحكام . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٦/١٢/١٥.
١٩- التجريم والعقاب في قانون البيئة مقال منشور في صحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/٩/٢٥.
٢٠- شبكة الإنترنت في البحث العلمي . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/١٠/٧.
٢١- الغصب في الشريعة الإسلامية والقانون . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/١١/١٧ .
٢٢- مصطلحات البحث العلمي وإعداد الرسائل والأبحاث . مقال منشور بجريدة الأهرام المصرية ١٩٩٨/١١/١٧ .
٢٣- المصطلحات القانونية المقارنة . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٦/٣/٧ .
٢٤- اتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٦/٤/١٢ .
٢٥- الاتفاقيات العربية الكبرى . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٦/٥/٥ .
٢٦- الاتفاقيات الدولية الكبرى . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٨/٧/١٤ .
٢٧- أهمية النصوص الإنجليزية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٧/٧/٢٧ .
٢٨- شبكة الإنترنت والبحث العلمي . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٨/٩/٢٥ .
٢٩ - الإجراءات الجديدة لقيد صحيفة الدعوى أمام المحاكم طبقا للقانون ١٨ لسنة ١٩٩٩ مقال منشور بصحيفة الأهرام بتاريخ ١٩٩٩/٦/١٩.

فهرس تفصيلى بمحتويات الكتاب

رقم الايداع بالهيئة القومية بدار الكتب والوثائق المصرية
٤٦١٢

اتحاد المُلاك وملكية الشقق

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد المُلاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وقوانين المباني وتعديلاتها على النحو التالي:

أولاً: التعريف باتحاد المُلاك ونشأته وأعضاءه وتكوين الجمعية التعاونية واختصاصاتها .

ثانياً: إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته. وعزله ونطاق مسئولياته المدنية والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

ثالثاً: سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوي المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسئولية المرفوعة ضد الاتحاد وآثارها القانونية.

رابعاً: الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق و الطبقات والقيود القانونية التي ترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها.

خامساً: الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمساكن ورسوم التسجيل.

سادساً: النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

سابعاً: نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد المُلاك وملكية الشقق المُعدل بقانون المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وقانون أيجار الأماكن رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ثامناً: قرار وزير الإسكان ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن قواعد الإقراض لبناء المساكن .

تاسعاً: أحدث أحكام محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والدستورية العليا.

عاشراً: أحدث الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوي المتعلقة باتحاد الملاك.

المستشار الدكتور
عبد الفتاح مراد
رئيس محكمة الاستئناف
دكتوراه في القانون العام المقارن
مع مرتبة الشرف الأولى
الأستاذ المحاضر بالجامعات
E-mail :mourad@alexcomm.net
http://www.alexcomm.net/mourad

ملـــكية الشــقــق واتحــاد المــلاك

L'UNION DES PROPRETEIRES
ET LA COPROPRIETE
DES APPARTEMENTS

ملكية الشقق واتحاد الملاك

L'UNION DES PROPRETEIRES ET LA COPROPRIETE DES APPARTEMENTS

❖ **يتضمن هذا المؤلف ثلاثة كتب ويشتمل على ما يأتي:**

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد المُلاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وقوانين المباني وتعديلاتها على النحو التالي:

أولاً: التعريف باتحاد المُلاك ونشأته وأعضاءه وتكوين الجمعية التعاونية واختصاصاتها .

ثانياً: إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته. وعزله ونطاق مسئولياته المدينة والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

ثالثاً: سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوي المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسئولية المرفوعة ضد الاتحاد وأثارها القانونية.

رابعاً: الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق الطبقات والقيود القانونية التي ترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها.

خامساً: الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمساكن ورسوم التسجيل.

سادساً: النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

سابعاً: نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد المُلاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية المُعدل بقانون المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ثامناً: قرار وزير الإسكان رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن أحدث القواعد المتعلقة بالأقراض الميسر لبناء المساكن للأفراد والهيئات.

تاسعاً: أحدث المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والمحكمة الدستورية العليا بشأن ملكية الشقق واتحاد الملاك.

عاشراً: الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوي المتعلقة باتحاد الملاك.

الثمن خمسة عشر جنيها